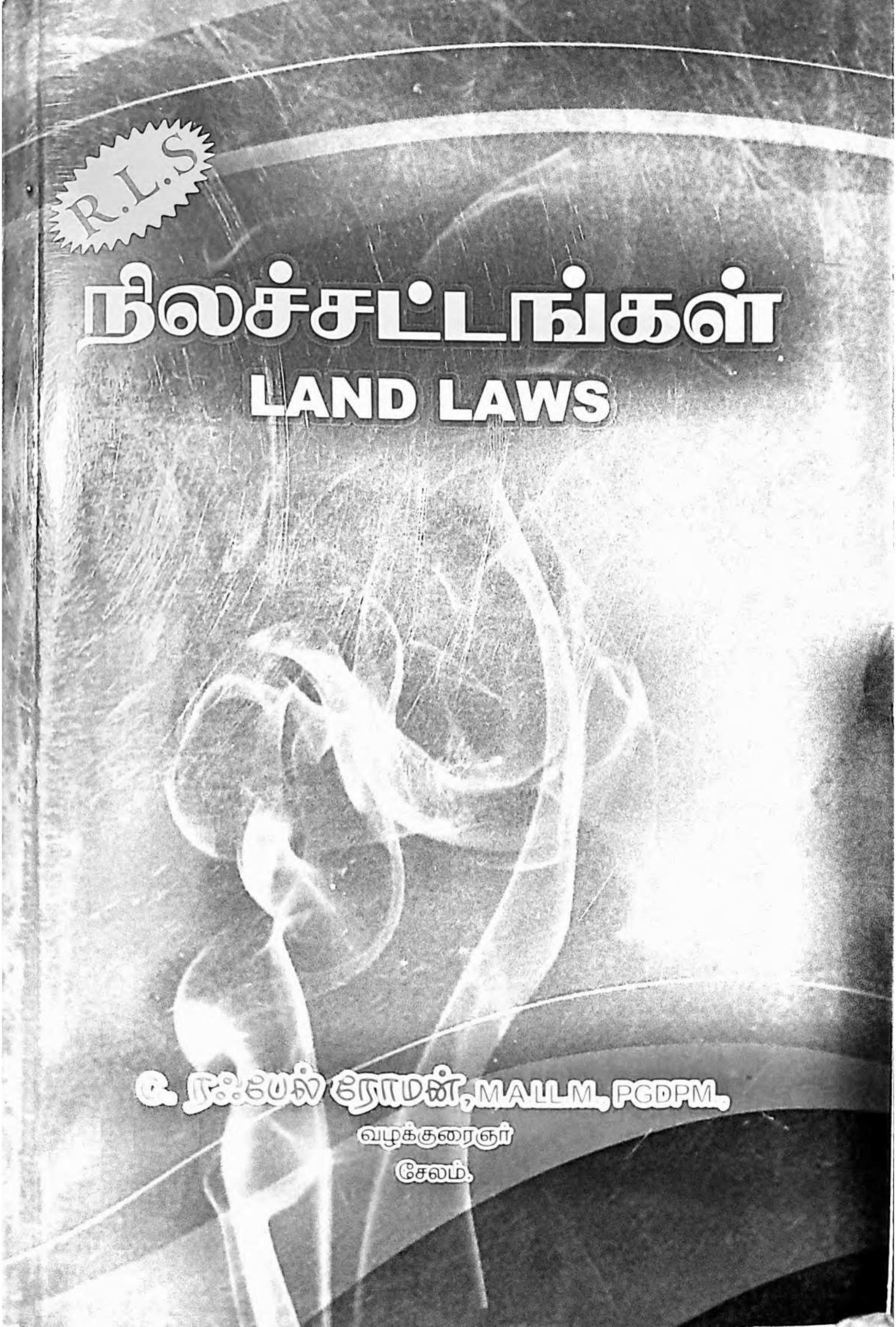
R.L.S

நிலச்சட்டங்கள்

LAND LAWS



ஒ. ரஃபேல் ரோமன், MALLM, PGDPM,

வழக்குரைஞர்

சேலம்.

மு(எ)ன்னுரை

அன்பானவர்களுக்கு,

என் முயற்சிகளுக்கு தொடர்ந்து நல்ஆதரவு அளித்துவரும் மாணவ மாணவியர் மற்றும் புத்தக விற்பனையாளர்களுக்கு என் நெஞ்சார்ந்த நன்றிகளை தெரிவித்துக் கொள்கிறேன். தற்போது வெளியிடும் 'நிலச்சட்டங்கள்' என்கிற எனது நான்காவது திருத்திய பதிப்பிற்கும் நீங்கள் ஆதரவு அளிப்பீர்கள் என்ற நம்பிக்கை எனக்குண்டு. சென்னை அம்பேத்கர் சட்ட பல்கலைக் கழகத்தின் பாடத்திட்டத்தை முழுவதும் உள்ளடக்கி இந்நூல் எழுதப்பட்டுள்ளது. கடந்த வருடங்களில் கேட்கப்பட்டுள்ள பல்கலைக் கழக வினாத்தாள்களுக்கு ஏற்ற விடையளிப்பது (solution) மற்றும் முழு பாடத்திட்டத்தையும் (syllabus) உள்ளடக்குவது ஆகிய இருவித நோக்கங்களையும் ஒருங்கே நிறைவேற்றும் வகையில் (Two in one) இப்புத்தகம் எழுதப்பட்டுள்ளது. குறிப்பிட்ட நேரத்தை ஒதுக்கி அக்குறிப்பிட்ட நேரத்திற்குள் எழுதி முடிக்கும் 'காலமேலாண்மை' பயிற்சியினை மாணவ மாணவியர் மேற்கொள்வது, தேர்வில் அதிக மதிப்பெண் பெற வழிவகுக்கும் என்பதை மீண்டும் உங்களுக்கு தெரிவிக்க விரும்புகிறேன்.

இத்தருணத்தில் என் எழுத்துப் பணிக்கு ஆக்கமும் ஊக்கமும் அளித்து வரும் என் இனிய நண்பர் வழக்குரைஞர் திரு. C.கோபால் B.Com., B.L., D.L.L., அவர்களுக்கும் இப்புத்தகத்தை நன்முறையில் கணினி தட்டச்சு செய்த S.செந்தில்குமார், ஹர்சினிபிரியா DTP சென்டர், சேலம் அவர்களுக்கும் என் நன்றியை தெரிவித்துக் கொள்கிறேன். இறுதியாக, இப்புத்தகம் தொடர்பான மாணவ மாணவியரின் கருத்துகள் வரவேற்கப்படுகிறது.

வாழ்த்துக்களுடன்

C. ரஃபேல் ரோமன்.
5-7, நியூ கந்தப்பா காலனி, இராமகவுண்டர் நகர்,
அன்னதானப்பட்டி (P.O), சேலம் - 636 002.
கைப்பேசி : 97880 22188

சென்னை டாக்டர் அம்பேத்கர் சட்டப்பல்கலைக்கழகத்தின் 'நிலச்சட்டங்கள்' பாடத்திட்டம் (Syllabus)

அலகு - I: நிலச்சீர்திருத்தங்கள் / நிலச்சட்டங்களின் வரலாற்றுக்குறிப்பு

நிலம் கருத்தமைவு : வகைகள், நிலத்தின் மீதான சொத்துரிமை மற்றும் சுவாதீன உரிமை நிலச் சீர்திருத்தங்கள் மற்றும் அரசமைப்பு வரலாறு : தனி முதல் மேலுரிமை - அரசமைப்பு சட்டத்தின் உறுப்புகள் 31A, 31B, 31C-ன்கீழான சொத்திற்கான உரிமை - உறுப்பு 300A: தனியார் சொத்துரிமைக்கான பாதுகாப்பு - ஒன்பதாவது அட்டவணை - தமிழ்நாட்டின் முற்கால வருவாய் நிருவாகம் - மானியங்கள் - இனாம்கள் - ஜமீன்தாரி முறை : நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் - இரயத்துவாரி : ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகள் - தமிழ்நாடு எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டம், 1948

அலகு-II: நிலம் கையகப்படுத்துதல்

1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் (நீக்கறவு செய்யப்பட்டது) 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகையில் நியாய இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டம் - புதிய நில எடுப்பு சட்டத்திற்கான தேவை - வரையறைகள் : பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம், நிலம், நில உரிமையாளர், நிலத்தைக் கொண்டிருத்தல் - கண்மூடித்தனமான நிலக் கையகப்படுத்தலுக்கு எதிரான பாதுகாப்பு - இழப்பீடு - மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு - நிலம் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பு - இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு - இழப்பீட்டினை செலுத்துதல் - நிலத்தை தற்காலிகமாக உடைமையிலெடுத்தல் - 2014-ஆம் ஆண்டின் அவசரச் சட்ட திருத்தமைவு - திருத்தச்சட்டங்கள்

அலகு-III: பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் மற்றும் இயற்றுச் சட்டங்கள்

1955-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் : வரையறை - நில உரிமையாளர குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற உரிமை கொண்டிருக்கவில்லை - உடைமையை திரும்பபெறும் உரிமை - இராணுவ உறுப்பினர்களுக்கான சிறப்பு வகையம் - உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் ஆள்வரைக்கு தடை - உயர்நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு - தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் சிறப்பு வகையங்கள் சட்டம், 1968, 2007, 2008, 2010- தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகை பாக்கி நிவாரணச் சட்டம், 1972, 1980 - தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச் சட்டம், 1983, 1989.

1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம் : வரையறைகள் - பொருள் விளக்கங்கள் - நில உரிமையாளர் மற்றும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகள் - நியாய வாடகை - நியாய

வாடகையின் மாற்றம் அல்லது சீராய்வு - கையேருவரம்தார் மற்றம் மாட்டுவரம்தார் - குத்தகை நீதிமன்றம் மற்றும் குத்தகை தீர்ப்பாயம் - விலக்கு - உயர்நீதிமன்றத்தின் அதிகாரம்.

1969- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டம்: வரையறை - குத்தகை உரிமை பதிவுரு தயாரித்தல் - பதிவுரு அலுவலர் - ஆலோசனைக்குழு - வரைவு மற்றும் ஊர்ஜிதம் செய்யப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவேட்டில் உள்ள பதிவுகளின் மாற்றம் - மேன்முறையீடுகள் - சீராய்வு - புலன் கொள்ளுதல்.

1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் மற்றும் உடைமையுரிமை வழங்குச் சட்டம்: வரையறைகள் - உறைவிடம் கொண்டிருப்பவர் - உடைமையுரிமை வழங்குதல் - மாற்றுமனை - உரிமைமாற்றத்தின் மீதான தடை - அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் - இழப்பீடு - நிறுவனங்கள் புரியும் குற்றங்கள்

அலகு-IV: உச்சவரம்பு சட்டம்

1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச் சட்டம் மற்றும் திருத்தச் சட்டம், 1971: தொடக்கம் - வரையறைகள்: உச்சவரம்பு பரப்பு - குடும்பம், சீதனச் சொத்து, தரநிலை ஏக்கர் - நிலத்தைக் கொண்டிருப்பதன் மீதான உச்சவரம்பை நிர்ணயித்தல் - நில வாரியம் - தொழிற்சாலை நிறுவனங்கள் - அறிக்கை வெளியிடுதல் - அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் - இழப்பீட்டினை தீர்மானித்தல் - விலக்களிப்புகள் - சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம்

அலகு-V: கட்டிடங்கள் சட்டம்

குத்தகை சட்டம்: தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960: முன்னுரை - வரையறைகள் - நியாய வாடகை நிர்ணயம் - நியாய வாடகையில் மாற்றங்கள் - ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட வாடகை - வாடகை செலுத்துவதில் தவறுகை செய்வதை தவிர்ப்பதற்கான நடைமுறைகள் - வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள் - வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் ஆள்வரை - நிறைவேற்றுகை - சட்டமுறைப் பிரதிநிதிகளினால் மேற்கொள்ளப்படும் அல்லது சட்டமுறைப் பிரதிநிதிகளுக்கு எதிராக மேற்கொள்ளப்படும் நடவடிக்கைகள் - மேன்முறையீடு

1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டம்: வரையறை - சொத்துரிமை தனியிருப்பின் உரிமை இறக்கம் மற்றும் உரிமை மாற்றம் - தனியிருப்பின் ஒப்பாவணம் மற்றும் அதன் பதிவு - தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் இணைவு அல்லது சங்கங்கள், அதன் துணை - விதிகள் மற்றும் பணிகள்

நிலச் சட்டங்கள்

அத்தியாயம்	பொருளடக்கம்	பக்கம்
I.	பண்டைய மற்றும் விடுதலைக்கு முன்னரான நிலவார முறைகள்	1 - 41
II.	இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் சொத்திற்கான உரிமை	42 - 62
III.	1995 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம்.....	63 - 93
IV.	1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டம்.....	94 - 105
V.	1969 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டம்.....	106 - 116
VI.	1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம்.	117 - 135
VII.	1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம்.	136 - 181
VIII.	1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம்.	182 - 227
IX.	2017 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம்	228 - 255
X.	1894 ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம்	256 - 315
XI.	2013ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகையில் நியாய இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டம்.....	316 - 372
XII.	1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டம்.....	373 - 390
XIII.	1952 ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்புச் சட்டம்	391 - 393

XIV. 1958 ஆம் ஆண்டின் திருச்சிராப்பள்ளி
கையேருவரம் மற்றும் மாட்டுவரம் சட்டம் ..... 394 - 396

பிரச்சனைகளுக்கான வினாக்கள் தீர்வுகள்..... 397 - 424

மாதிரி வினாத்தாள்கள்..... 425 - 429

உள்ளே ...

PART - A/B

I. பண்டைய மற்றும் விடுதலைக்கு முன்னரான நிலவார முறைகள்

வ.எண்		பக்கம்
1.	பண்டைய நிலமுறை பற்றி விளக்கவும். நிலத்தில் தனிமனித சொத்துரிமை வளர்ச்சியடைந்த விதம் பற்றிக் கூறவும் Nov-2010	1
2.	இந்தியாவில் உள்ள பல்வேறு நில அமைப்பு முறையின் தோற்றம் மற்றும் வளர்ச்சியை விவரி. May-2004, May-2017(v), Nov-2018 (v)	5
3.	ஜமீன்தாரி முறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்களைக் கண்டறிந்து ஒரு ஜமீன்தாரின் உரிமைகளையும் கடப்பாடுகளையம் விளக்கவும்.May-2017 (v).	11
4.	ஜமீன்தாரி முறை இந்தியாவில் எவ்வாறு வளர்ச்சியடைந்தது? ஒரு ஜமீன்தாருடைய அதிகாரங்கள் மற்றும் கடமைகள் யாவை? Dec-2009	11
5.	ஒரு ஜமீன்தாரி முறையில் ஒரு ஜமீன்தாருடைய சட்டபூர்வ நிலை பற்றிக் கூறவும். ஒரு ஜமீன்தாருடைய உரிமைகளும் கடப்பாடுகளும் யாவை? May-2000.	14
6.	தமிழ்நாட்டில் ஜமீன்தாரி முறை ஒழிக்கப்பட்டதற்கான வெவ்வேறு காரணங்களை ஆராய்க. Nov--2016	16
7.	நிரந்தர நிலவரி திட்டத்திற்கான இன்றியமையாத இயல்புகள் என்ன என்பதை விளக்குக.Nov-2018.	19
8.	நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் என்பது யாது? அதன் நன்மை தீமைகளை விளக்குக. எப்போது இத்திட்ட முடிவுக்கு கொண்டு வரப்பட்டது? - Jun-2009	21
9.	நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் என்பது யாது? அதனைக் கொண்டு வந்த காரணம் குறித்து விரிவாக எழுதவும்.	23
10.	இரயத்துவாரி முறையின் தோற்றம் மற்றும் வளர்ச்சியை கூறுக. அம்முறையின சிறப்பம்சங்கள் யாவை? Nov-2008.	26
11.	இரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகளை விவாதிக்க.- Nov-2016(v), May-2018.	29
12.	(அ) இனாம்கள் என்பதை வரையறு. அவை எவ்வாறு வகைப் படுத்தப்பட்டிருந்தன? (ஆ) எப்பொழுது மற்றும் எதற்காக இனாம்கள் ஒழிக்கப்பட்டன?- Jun-2006.	31

13. பேரினாம்கள் மற்றும் சிற்றினாம்கள் என்பவை பற்றி நீவீர் அறிவதென்ன? அவை எவ்வாறு ஒழிக்கப்பட்டன? Nov-2015. .. 34

II. இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின்கீழ் சொத்திற்கான உரிமை

14. "சொத்திற்கான உரிமையானது அடிப்படை உரிமை அல்ல" விவரி. May-2018. 42

15. மாநில அரசுகள் இயற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச் சட்டங்கள் எவ்வாறு இந்திய அரசியலமைப்புச் சட்டத்தினால் பாதுகாக்கப்படுகிறது? May-2004, Nov-2018. 47

16. "இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஷரத்து 31-A இன் நோக்கமானது வேளாண் சீர்திருத்தங்களை எளிமையாக்குவதே"- கருத்துக்கூறுக.- Nov-2008. 53

17. இந்திய அரசமைப்பின் ஒன்பதாவது அட்டவணையின்கீழ் 250-க்கும் மேலான சட்டங்கள் பாதுகாக்கப்படுகின்றன. அவற்றின் முக்கியத்துவம் யாது? ஒரு சில சட்டங்களைப் பற்றிக் கூறுக. Nov-2016. 56

III. 1955-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம்

18. 1955-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் யாவை? May-2019 63

19. 1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை எந்தெந்த காரணங்களின் அடிப்படையில் நில உரிமையாளர் வெளியேற்ற முடியும்? - Nov-2004. 65

20 நிலக்கிழாரிடமிருந்து சட்டத்தால் விவசாய நிலங்களின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் எப்படி பாதுகாக்கப்படுகின்றனர். Nov-2018 (v). 68

21. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகை பாதுகாப்புச் சட்டம் 1955இன்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தனது உடைமையை திரும்ப பெறுவது தொடர்பான வழிவகைகள் பற்றி விளக்கவும்.-May-2004. 72

22. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்பவர் யார்? 1955-ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் எந்த சூழ்நிலைகளில் குத்தகைதாரர் சுவாதீனம் பெற முடியாது. Nov-2012, Nov-2015(v). 74

23. 1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் எந்த சூழ்நிலைகளில் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் பெறமுடியது என்பதையும் இராணுவ வீரருக்கு வழங்கப்பட்ட சிறப்பு சலுகைகளையும் சுருங்கக் கூறவும். Jun-2005. 76

24. நில உரிமையாளர் தான் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்காக நிலத்தை எடுக்கும் உரிமை பற்றி விளக்குக. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டம், 1955-ன்கீழ் தற்போது ஒரு நில உரிமையாளர் சொந்தமாகப் பயிரிடுவதற்காக நிலத்தை எடுக்க முடியுமா? என்பதைக் கூறுக. - Nov-2007. 78

25. 1968-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையம்) சட்டத்தின் பல்வேறு பிரிவுகளைப் பற்றி ஆராய்க. Nov-2017 (v). 80

26. 1972-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குத்தகை சாகுபடியாளர் வாடகை பாக்கி நிவாரணச் சட்ட சிறப்பியல்புகளை விளக்குக. Nov-2018. . 84

27. "1952 முதல் தமிழ்நாட்டில் வேளாண் நிலங்களின் குத்தகைதாரர்களுக்கு பல்வேறு வகையான நன்மைகள் அளிக்கப்பட்டுள்ளன" இக்கூற்றினை வெவ்வேறு குத்தகைப் பாதுகாப்பு சட்டங்களைக் கூறி விளக்குக. - Jun-2006. 86

IV. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டம்

28. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிர் செய்யும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்தும்) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் யாவை? - May-2011, Nov-2018(v). 94

29. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்துச்) சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகளை விளக்குக. May-2016 (v), Nov-2017. 96

30. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டத்தின்கீழ் தரப்பினரின் உரிமைகளும் கடப்பாடுகளும் யாவை? - Nov-2007, May-2008, Nov-2017(v). 99

31. 1956-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய குத்தகை செலுத்துச் சட்டத்தின்கீழ் நியாய குத்தகை நிர்ணயித்தல் குறித்து விளக்கமாக எழுதுக.- Nov-2018. 100

V. 1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டம்

32. 1969-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தினைப் பற்றி விவரிக்கவும். Nov-2016 (v). 106

33. 1969-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு விவசாய குத்தகை உரிமை பதிவுரு சட்டத்தின்கீழ் பதிவுரு அலுவலர், பதிவுரு ஏட்டினை தயாரிக்க பின்பற்றும் நடைமுறையினை விவரிக்கவும். Nov-2014, May-2016 (v). 109

34. தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை பதிவுருச் சட்டம் 1969-ன்கீழ் பதிவுரு அலுவலர் என்பவர் யார்? அவரது பணிகள் யாவை? - May-2007. 112

VI. 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம்

35. 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையிரிமை வழங்கும்) சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் அளாவுகையை ஆராய்க. - Jun-2003. 117

36. 1971-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைஞர் (உடைமை உரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின் முக்கியக் கூறுகளை விவாதிக்க. May-2018. 120

37. 'குடியிருப்பு' என்பதன் பொருள் யாது? குடியிருப்பின் உரிமை-யினை பெற பூர்த்தி செய்ய வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை Nov-2012. 123

38. 'குடியிருப்பு' என்பதை வரையறுத்து குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு மாற்றுமனை அளிப்பதற்கு செய்யப்பட்டுள்ள வழிவகைகளை விவரி. Jun-2005. 126

39. குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உரிமை பெறவும் மற்றும் மாற்றுமனை பெறுவதற்கான வகையங்களையும் விவரிக்கவும். May-2018 (v). 128

40. குடியிருப்புதாரருக்கு அளிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடம் உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியுமா? உரிமைமாற்றம் செய்யப்பட்டால் அதன் விளைவுகள் யாவை? - Jun-2002. 128

41. இரண்டு குடியிருப்புச் சட்டங்களின் முக்கிய நோக்கங்கள் யாவை? May-2016 (v). 131

42. குடியிருப்புக் கையுடைமையாளர்களை அக்குடியிருப்பிலிருந்து வெளியேற்றப்படாவண்ணம் பாதுகாத்த சட்டம் எது? அச்சட்டம் வெவ்வேறு காலகட்டங்களில் எவ்வாறு குடியிருப்புக் கையுடைமைதாரர்களை பாதுகாத்தது? Nov-2016 135

VII. 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம்

43. எந்த நோக்கத்திற்காக 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பை தீர்மானித்தல்) சட்டம் இயற்றப்பட்டது? அச்சட்டம் அமல்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்களைக் கூறவும். May-2011. 136

44. தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை விவாதிக்க. May-2019 140

45. 1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தம் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயம்) சட்டம் இயற்றப்பட்டதற்கான நோக்கம் மற்றும் அதன் சிறப்பியல்புகளைப் பற்றிக் கூறவும். Nov-2016 (v). 143

46. 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டம் பிரிவு-5-ன்கீழ் நில உடைமை வரம்பு நிர்ணயம் செய்வதற்குண்டான வழிவகைகளை சுருங்கக் கூறுக.- Nov-2015, May-2018 144

47. ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்றால் என்ன? 1961-ஆம் ஆண்டின் நில உச்ச வரம்புச் சட்டத்தின் பிரிவு 5-ன் கீழே கொடுக்கப் பட்டுள்ள சில வகையான நிறுவனங்களின் நில உச்சவரம்பு எவ்வளவு? May-2017 (v). 150

48. தமிழ்நாட்டின் விவசாய நிலங்களின் உச்சவரம்பு நிர்ணயிப்பதற்கு தொடர்புடைய வகையங்களை விவரி., May-2018 (v). 152

49. 1961-ஆம் ஆண்டின் நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் நில உச்சவரம்பு அளவிற்கு அதிகமாக நிலத்தை வைத்திருப்போர் தயாரிக்க வேண்டிய விவரங்கள் பற்றிக்கூறிக. - Jun-2006. 153

50. 1961-ஆம் ஆண்டு நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் மிகைநிலம் கொண்டிருப்போர் குறித்த வரைவு விவர அறிக்கையை தயாரிக்கும்போதும், இறுதி விவர அறிக்கையை வெளியிடுதலின் போதும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் பின்பற்றும் நடைமுறையை குறிப்பிடுக. 155

51. நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தில் விலக்களிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் யாவை? - May-2017 (v) 159

52. 1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின்படி அரசு நில எடுப்பு செய்யும்பொழுது தொகை நிர்ணயிப்பது சம்பந்தமான வகையங்களை விவரி Nov-2012. 162

53. 1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின்கீழ் நிலவாரியம் ஏற்படுத்தப்படும் முறை குறித்தும் அதன் அதிகாரம் மற்றும் பணிகளையும் விளக்குக. ... 166

VIII. 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம்

54. தமிழ்நாடு கட்டிட வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டம் 1960-ன் நோக்கத்தையும் செயல்பாடு பற்றியும் விவாதிக்கவும். Jun-2003. 182

55. 1960-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்படி எவரெல்லாம் வீட்டு உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் என அழைக்கப்படுகிறார்கள்? - May-2012. 184

56. 1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின் சிறப்பம்சங்களைக் கூறுக. Nov-2008. 187

57. 1960-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்படுத்துச் சட்டத்தில் எவ்வாறு நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்படுகிறது? - May-2019 189

58. 'கட்டடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் தீர்மானிக்கப்படும் நியாய வாடகை, கட்டட உரிமையாளருக்கும் சாதகமானதல்ல; வாடகைதாரருக்கும் நேரியதானல்ல' கருத்துரை தருக.- Nov-2016 193

59. நியாய வாடகை என்றால் என்ன? இது எந்தச் சூழ்நிலையில் திருத்தியமைக்கப்படலாம்? - Jun-2002. 194

60. தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்படுத்தும் சட்டம், 1960-ன்கீழ் வாடகைதாரரை வெளியேற்றும் காரணங்களை விளக்குக.- May-2019 196

61. 1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் பழுதுபார்த்தல் மற்றும் மறுகட்டுமானம் செய்தல் ஆகிய காரணங்களுக்காக ஒரு வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான வகையங்களைக் கூறுக. Nov-2005. 207

62. 1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழான ஓர் கட்டுப்பாட்டாளரின் அதிகாரங்கள் குறித்து எழுதவும் 212

63. 1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் விலக்குபெற்ற கட்டிடங்கள் குறித்து எழுதவும். 215

64. வாடகை கட்டுப்பாட்டலுவலர் ஒரு பெயர் சுட்டு நபரா அல்லது நீதிமன்றமா? காரணங்களைக் கூறுக. Nov-2011. 219

65. வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான மனுநிலுவையில் இருக்கும்போது வாடகைதாரர் வாடகை செலுத்த தவறினால் ஏற்படும் விளைவுகள் யாவை? - May-2011. 222

IX. 2017- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டம்

66. 2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்புகளைக் குறிப்பிடுக 228

67. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன்கீழான வாடகையுரிமை உடன்பாடு பற்றி நீவீர் அறிவதென்ன? வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்யும் நடைமுறை குறித்து எழுதுக. வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்யாததன் விளைவுகள் யாவை?. 232

68. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன்கீழ் சொத்துரிமையளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் யாவை? 235

69. 2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின்கீழ் கட்டிட உரிமையாளரால் கட்டிடத்தின் உடைமை மீண்டும் எடுத்துக் கொள்வது தொடர்பான வகையங்களை விவரி. 240

70. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டம், 2017-ன்கீழ் வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தும்முறை, அவற்றின் நடைமுறை மற்றும் அதிகாரங்கள் தொடர்பான வகையங்களை விவரிக்க. ... 245

X. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம்

71. இந்தியாவில் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்பட்ட வரலாறு குறித்தும் அதன் நோக்கத்தையும் விவரி. Jun-2001. ... 256

72. 1894-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை விவரி. 260

73. 1894-ஆம் ஆண்டு நில கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் சட்ட வரலாற்றை வரைக. 1894-ம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தின் விளைவுகளை விவரிக்கவும். - Nov-2018 (v) 262

74. என்ன நோக்கங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தல் செய்யமுடியும் என்பதை விரிவாக எடுத்துக்கூறவும். எப்பொழுது நிலக்கையகப்படுத்தல் செய்ய முடியாது? - May-2000. 266

75. 'நில எடுப்புச் சட்டத்தில், பிரிவு-4-ன்கீழான முதனிலை அறிவிக்கையானது நில எடுப்பின் துவக்க நிலை ஆகும்' என்றும் வாக்கியத்தின் முக்கியத்துவத்தை விவரி.Nov-2017..... 269

76. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்படி மறுப்பு யார் தெரிவிக்கமுடியும்? மறுப்பு தெரிவித்தலின் முக்கியத்துவத்தையும இது தொடர்பான ஆட்சியரின் அதிகாரம் குறித்தும் எழுதுக. 274

77. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் விளம்புகை சம்பந்தப்பட்ட வகையங்களை விவரிக்கவும். Nov-2016(v) 277

78. 1894-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் தீர்வம் தீர்மானிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் நில உரிமையாளருக்கு உள்ள உரிமைகள் பற்றி விளக்கவும். - Nov-2010. 281

79. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் 'ஆட்சியரின் விசாரணையும் தீர்வளிப்பும்' என்பது பற்றிக்கூறுக அச்சட்டத்தின் பிரிவு - 11-A ன் முக்கியத்துவம் யாது? Nov-2007. 282

80. நிலம் கையகப்படுத்தல் அதிகாரியின் தீர்வம் இறுதியானதா? எவ்வழிகளில் அத்தீர்வத்தை மாற்றம் செய்யலாம்? - Dec-2001. 285

81. அவசர நேர்வுகளுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் பற்றி விரிவாக எழுதுக. - Nov-2014. 288

82. நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் 1894-ன் நோக்கம் என்ன? ஒரு நிலத்தை எவ்வாறு கையகப்படுத்தமுடியும்? - May-2011 293

83. 1894-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டம் பிரிவு-18ன்கீழ் நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்ய பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை? - Jun-2002. 296

84. 1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீடு தீர்மானம் செய்யும்போது நீதிமன்றம் தவிர்க்க வேண்டிய நிகழ்மைகள் யாவை? - May-2012. 299

85. 1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகையைத் தீர்மானிக்கும்பொழுது எவைகளை நீதிமன்றம் கருத்தில் கொள்கிறது? - Nov-2016(v). 301

86. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் நிறுமங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தலுக்கான வகையங்களை விரிவாகக் கூறு. - Nov-2005. 305

XI. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம்

87. 1894-ஆம் ஆண்டின் நில எடுப்புச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்பு களிலிருந்து 2013-ஆம் ஆண்டின் நில எடுத்தல் இழப்பீடு, மீள் குடியேற்றம் மற்றும் மறுகுடியமர்த்துதலின் சிறப்பியல்புகள் எவ்வாறு வேறுபடுகின்றன? May-2017 316

88. 'சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு' என்றால் நீவீர் அறிவதென்ன? சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ளும்முறை குறித்து 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வகையங்களை விவரிக்கவும். 322

89. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையப்படுத்துதலில் 'நியாய இழப்பீட்டிற்கான மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மைக்கான உரிமை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு சட்டத்தின்கீழ் முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடுவதற்கான முறைகளைக் கூறவும். இந்நடைமுறை, 1894-ம் ஆண்டு சட்டத்திலிருந்து எவ்விதம் வேறுபடுகிறது? 327

90. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் மக்களின் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுசீரமைப்பு நடைமுறை குறித்து விளக்கவும் (Nov-2018) 331

91. 2013-ஆம் ஆண்டின், நில எடுப்பில் நியாய இழப்பீடு, வெளிப்படைத்தன்மை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டத்தின்கீழ் விளம்புகை வெளியிடும் நடைமுறையை விவரி. 334

92. 2013-ஆம் ஆண்டின், நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வம் அளிக்கும் நடைமுறையையும், மேலும் தீர்வம் அளிக்கும்போது கவனத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டிய காரணிகளையும் குறிப்பிடுக. 337

93. நில எடுப்புச் சட்டம், 2013-ன்கீழ் இழப்பீடு தொகையை நிர்ணயிக்கும் நடைமுறைகளை விளக்குக. May-2019 341

94. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பாக அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணை பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்கள் பற்றி எழுதவும். 346

95. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழான, நிலக் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பினை ஏற்படுத்தும்முறை அதன் அதிகாரங்கள் மற்றும் நடைமுறையை விளக்கவும். 349

96. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின்கீழ் ஆட்சியர், நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்வது குறித்தும் மற்றும் இது தொடர்பான அதிகாரஅமைப்பின் நடைமுறை குறித்தும் எழுதவும். 352

97. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் வேண்டப்படும் அதிகார அமைப்பு மறு குடியமர்வு பகுதியில் ஏற்படுத்தப்பட வேண்டிய அனைத்துவகை உள்கட்டமைப்பு வசதிகள் யாவை? 357

XII. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டம்

98. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றம் சிறப்பியல்புகளை வெளிக்கெணர்க. 373

99. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின்கீழான 'பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள்' என்ற சொற்றொடரை வரையறுத்து அது தொடர்பான பொருள்களை விளக்கவும். 376

100. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் கீழான 'பொது செலவுகள்' மற்றும் 'பொது ஆதாயங்கள்' என்ற பதத்தினை வரையறுக்கவும். இப்பொருள்கள் தொடர்பாக மேற்கண்ட சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள பொருண்மைகளை குறிப்பிடவும். 379

101. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் கடப்பாடுகள் யாவை? 382

XIII. 1952-ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம்

102. 1952-ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்வுகளை விவரி. 391

PART - B வினாக்கள்

1. மேல்வாரம் மற்றும் குடிவாரம் - (May-2012). 1
2. ஜமீன்தாரி முறை - (Nov-2003, May-2007). 5
3. இரயத்துவாரி முறை - (Nov-2005, Jun-2009). 5
4. இனாம்தாரி முறை - (Nov-2018 (v)) 5
5. ஒரு ஜமீன்தாரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகள் - (May-2017) 11
6. நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் - (Nov-2008, Nov-2016, Nov-2017). .. 19
7. இரயத்துவாரி பட்டாதாரர் - (Nov-2015-v). 29
8. சேவை இனாம்கள் - (May-2016 (v), Nov-2017). 31
9. தனி இறையிலி - (May-2018). 31
10. பேரினாம்கள் - (Nov-2015). 34
11. சிற்றினாம்கள். 34
12. இனாம் ஆணையர் - (Nov-2008, Nov-2016, May-2019) 38
13. முழு உரிமையளிக்கப்பட்ட இனாம்கள் - Nov-2008. 39
14. சென்னை நிலச்சொத்து (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச் சட்டம்,1948) - (Nov-2016 (v)). 40
15. ஷரத்து - 31 B (Nov-2007). 48
16. ஷரத்து - 31 C 48
17. இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தில் சொத்திற்கான உரிமை - (Nov-2015) 58
18. ஒன்பதாவது அட்டவணை 58
19. அரசின் தனி முதல் மேலுரிமை அல்லது சொத்தெடுப்பு உரிமை - (May-2000, Nov-2011, Nov-2017(v)) 60
20. இந்திய சாசனத்தின் 44-வது திருத்தம் - அல்லது ஷரத்து 300-A (Nov-2012, Nov-2015 - V, Nov-2016(v), May-2019). . 61
21. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் - (Nov-2000, May-2019) 68
22. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம், 1955-ன் கீழ் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெறும் உரிமை - (Nov-2017) 72

23. இராணுவ உறுப்பினர்களுக்கான உரிமைகள் – (May-2018 (v)) 76

24. 1968-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் – (Nov-2015-(V), Nov-2016). 81

25. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகை பாக்கி (நிவாரணச்) சட்டம், 1972 (May-2007, Nov-2008, Jun-2009) . 84

26. 1983-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றத்திலிருந்து பாதுகாப்பு) சட்டம், Nov-2016(v) 87

27. 1990-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் குத்தகை பாக்கி (இடருதவி) சட்டம், (Nov-2011) 87

28. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர் Nov-2017 (v) 92

29. 1956-ம்ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்துச்) சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள். 96

30. நியாய வாடகை அல்லது நியாய வாடகை செலுத்துதல் - (Nov-2005, Nov-2008, Dec-2009, Nov-2011, Nov-2017). 101

31. நியாய வாடகையை மாற்றுதல் அல்லது திருத்துதல் (May-2010) 101

32. 1956-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின்கீழ் நிலஉரிமையாளரின் உரிமைகள் – (May-2010). 103

33. உயர்நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரம். (Nov-2014). 104

34. தமிழ்நாடு விவசாய குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டம் - (Dec-2001, Jun-2002). 106

35. 1969–ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்களின் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தின் குறிக்கோள் – (Jun-2005, Nov-2011) 106

36. 1969-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் – (Nov-2012, Nov-2015 - v). 106

37. ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு (May-2017). 109

38. 1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தில் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிக்கும் முறை (May-2011). 109

39. பதிவுரு அலுவலர் – (Nov-2014, May-2017(v)). 112

40. பதிவுரு அலுவலரின் சிறப்பு அதிகாரங்கள் - (Nov-2005, May-2011, Nov-2018). 114
41. ஆலோசனைக்குழு - (Nov-2015, Nov-2016(v), May-2018(v)). 115
42. விவசாய நிலம் அல்லது வேளாண் நிலம் ., 2003, (Nov-2016(v)) 117
43. விவசாயி - (Jun-2002) 117
44. குடியிருப்பு - (May-2007, May-2011, Nov-2017). 117
45. தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் உடைமை உரிமை வழங்கும் சட்டம் , 1971 (Nov-2018(v)). 117
46. மாற்று மனையிடம் - (May-2012, Nov-2014, May-2016). 126
47. குடியிருப்பு மற்றும் அதனை உரிமை மாற்றம் செய்தல் (Dec-2009, Nov-2011). 128
48. தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம், 1961 131
49. நில உச்சவரம்பு அளவு - (May-2016 (v)). 144
50. தரநிலை ஏக்கர் - (Jun-2009). 150
51. வரைவு விவர அறிக்கை - (May-2016). 155
52. நில உச்சவரம்பிலிருந்து விலக்களிக்கப்பட்ட நிலங்கள் (May-2017). 159
53. நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் பெறப்பட்ட மிகை நிலத்திற்கான தொகையை தீர்மானித்தல் 162
54. மிகை நிலத்தின்மீது அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுகை கொண்டவரின் பாத்தியதைகள். (Nov-2015(v)). 162
55. மிகை நிலத்தின்மீதான வரையுடை உரிமையாளரின் பாத்தியதை - (May-2011, Nov-2015(v)). 162
56. மிகை நிலத்தின் மீது வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற்றவரின் பாத்தியதை - (May-2011). 162
57. நில வாரியம் - (Nov-2012, May-2017(v)). 166
58. நில வாரியத்தின் அமைப்பு மற்றும் பணிகள் - (May-2011). 166
59. குடும்பம் மற்றும் நிலஉச்சவரம்பு (May-2018). 169
60. சீதன நிலம் 171
61. பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய அமைப்பு - (Nov-2015). 172
62. பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு (May-2012, Nov-2015(v)). 173

63. தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் அல்லது நிலத்தீர்ப்பாயம் - (Nov-2014, Nov-2015 (v) Nov-2018). 175

64. தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணய) திருத்தச் சட்டம், 2003 176

65. அதிகாரம் பெற்ற அதிகாரி (Nov-2018(v)). 177

66. நில ஆணையர் (May-2017(v)). 178

67. நிலத்தீர்ப்பாயம் (Nov-2017(v)) (அல்லது) நிலத் தீர்ப்பாயங்கள் (Nov-2016). 179

68. உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகார வரம்புத்தடை (Nov-2018(v)). .. 180

69. 1960-ஆம் ஆண்டு வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர்கள் 185

70. 1960-ஆம் ஆண்டு வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் வாடகைதாரர்கள் 185

71. நியாய வாடகை (Nov-2017(v), Nov-2018(v)) 190

72. நியாய வாடகையை நிர்ணயம் செய்தல் (Nov-2016(v)) 190

73. வேண்டுமென்றே தவறுகை. (Nov-2015, May-2018(v)). 197

74. உள்வாடகை அல்லது கீழ்க்குத்தகை (May-2018(v), May-2018) 197

75. சேதப்படுத்துதல் அல்லது வீணாக்குதல் 197

76. தமிழ்நாடு குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டம் 1960-ன்கீழ் தொல்லை, (Nov-2017(v)) 197

77. உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் (Nov-2014) 197

78. கூடுதல் இடவசதி (Nov-2018(v)) 197

79. தகர்த்தல் மற்றும் புதுப்பித்தல் (Nov-2015(v), May-2018(v) Nov-2018) 207

80. கலப்பு குத்தகை அல்லது கூட்டுக் குத்தகை (Nov-2016(v), May -2018(v)) 215

81. வாடகை கட்டுப்பாட்டலுவலர் (May-2008) அல்லது வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளரின் அலுவலகம் (May-2017) 220

82. குத்தகை நீதிமன்றமும் குத்தகை தீர்ப்பாயமும் (May-2017(v), Nov-2017) 224

83. செய்சட்ட வாடகைதாரர் (May-2017(v), May-2018) 226

84. கட்டிடம் அல்லது கட்டடம் (Nov-2017(v), May-2017) 226

85. வசதிகளைத் திரும்பப் பெறுதல் (May-2017) 227

86.	வாடகையுரிமை உடன்பாடு.	232
87.	அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல்.	235
88.	சிறப்பு வகை சொத்துரிமையாளர்கள் (அல்லது) சிறப்பு வகை கட்டிட உரிமையாளர்கள்.	250
89.	வாடகையுரிமைக்காலம் அல்லது குத்தகையுரிமைக் காலம்.	251
90.	வாடகையை சீராய்வு செய்தல் அல்லது வாடகையில் மாற்றம் செய்தல்.	251
91.	விலக்களிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள்	253
92.	வாடகை அதிகாரி அல்லது வாடகை அலுவலர்	254
93.	பொதுப்பயன் அல்லது பொதுநோக்கம் (Nov-2017, Nov-2018(v))	267
94.	சாற்று அறிவிப்பு வெளியிடுதல் (Nov-2017 (v))	270
95.	கையகப்படுத்தும் எண்ணம் பற்றிய விளம்புகை (Nov-2012).	277
96.	ஆட்சியரின் தீர்வம் (Nov-2017 (v), Nov-2018(v)).	285
97.	அவசர நேர்வுகளுக்காக நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள் (May-2017(v))	288
98.	சந்தை விலை	301
99.	ஒப்புநோக்கு விற்பனைமுறை	301
100.	உள்ளார்ந்த மதிப்பு	301
101.	1894-ஆம் ஆண்டு நிலக்கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிறுவனம் – (Nov-2015).	305
102.	நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தல் (May-2004).	306
103.	அக்கறை உள்ள நபர் (அல்லது) உரிமை கொண்டவர் (May-2018(v), Nov-2018(v)).	309
104.	கூடுதல் இழப்பீடு	310
105.	இழப்பீட்டுத் தொகையை மறு நிர்ணயம் செய்தல் – (May-2018(v)).	311
106.	விகிதப் பகிர்வு (Nov-2004)	312
107.	குறிப்புரை அல்லது குறித்தனுப்புகை (May-2017(v), Nov-2017(v)).	313
108.	நிலத்தின் தற்காலிக உடைமையிலிருத்தல் (May-2016(v))	314
109.	சமூகத்ததாக்க மதிப்பீடு (Nov-2016)	322

110. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தின்கீழ் அறிக்கை வெளியிடுதல் (Nov-2018) 328

111. மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு 331

112. 2013 – ஆம் ஆண்டு நிலஎடுப்பு சட்டத்தின்கீழான விளம்புகை வெளியீடு 334

113. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் 'தேவைப்படும் அமைப்பு' என்பதன் வரையறை 334

114. 2013 ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிலத்தின் சந்தை விலையை தீர்மானித்தல் 341

115. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு ஆறுதல் தொகையை நிர்ணயித்தல் 341

116. நிலக் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பு 349

117. ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்தல் 353

118. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் 'பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்' என்பதன் வரையறை 359

119. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்துதலின் செலவு 360

120. 2013ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர் 361

121. உணவுப் பாதுகாப்பிற்கான சிறப்பு வகையம் 361

122. 2013ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் அவசர சூழ்நிலைகளில் நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள் 363

123. 2013 ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகையை மறு நிர்ணயம் செய்தல் 364

124. 2013 ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தின்கீழ் தற்காலிகமாக நிலத்தை உடைமையிலெடுத்தல் 365

125. 2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின்மீதான தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்டம், 2014 366

126. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழான பொது நோக்கத்தின் விரிவாக்கம் 368

127. நில எடுப்புச் சட்டம் 2013-ன்கீழ் தனியார் நிறுமங்கள் மற்றும் பொது தனியார் நிறுவனங்களின் கூட்டாண்மைத் திட்டங்களுக்கு நில எடுப்பதற்கான நிபந்தனைகள் (Nov-2016) . 369

128. புனர்வாழ்வு மற்றும் மீள் குடியேற்றத்திற்கான நாட்டுக் கண்காணிப்புக்குழு (Nov-2016) 370
129. நிலம் கையகப்படுத்தும் விவகாரத்தில் ஆட்சியரின் பங்கு (May-2019) 371
130. பொதுப் பகுதிகள்' மற்றும் 'வசதிகள்' என்பதன் வரையறை..... 376
131. 1994-ஆம் ஆண்டு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின்கீழான 'பொதுச் செலவுகள்' என்பதன் வரையறை 379
132. தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமை சட்டம், 1994-ன் நோக்கம் 384
133. 'அடுக்குமாடி தனியிருப்பு' என்பதன் வரையறை 385
134. அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் இடம்பெற வேண்டிய பொருண்மைகள் 386
135. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கத்தின் துணை-விதிகள் 387
136. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கத்தின் நோக்கங்கள் 388
137. 1952-ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம். (Dec-2009) 391
138. தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் 391
139. கையேருவரம்தார் (May-2017(v)) 394
140. மாட்டுவரம்தார் (Nov-2002, Jun-2005, May-2019) 394
141. கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டுவரம்தார் (May-2017, May-2018) 394

வழக்குகளின் பட்டியல்

A

அபய்ராம் எதிர் இந்திய அரசு 276
A. தாஸ் ஆரோக்கியநாதன் எதிர் S. ரீட்டா 203
A. கோஸ்கான் எதிர் வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் 213
A. குலாம் முகமது எதிர் A.K.M. பிச்சை மரைக்காயர் 203
அஜய் கிருஷ்ணன் சிங்கால் எதிர் இந்திய அரசு 270
A.K. வாவெல்லலை மரைக்காயர் எதிர் தமிழக அரசு 173
A.மாதேஸ்வரன் எதிர் வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் 221
அங்கு (எ) அங்கம்மாள் எதிர் பதிவுரு அலுவலர் 70
அங்கப்ப செட்டியார் எதிர் சிவமலைக்கவுண்டர் 38
அஸ்வின் குமார் திங்ரா எதிர் பஞ்சாப் மாநில அரசு 298
ஆறுமுகக் கவுண்டர் எதிர் அர்த்தனாரி முதலியார் 76
அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் எதிர் நாகநாத ஐயர் 140
அழகப்ப செட்டியார் எதிர் பெருமாள் சாமி 418
அரோரா எதிர் உ.பி மாநிலம் 306

B

பாலகிருஷ்ணன் எதிர் குப்புசாமி 210
பகவத் தயாள் எதிர் இந்திய அரசு 268
பாய் ஹீராபாய் மற்றும் கேசர்பாய் எதிர் வருமான வரித்துறை ஆணையர் 173
பீகார் மாநில அரசு எதிர் Dr. G.H. கிராண்ட் 286
பீகார் மாநில அரசு எதிர் காமேஷ்வர் சிங் 51,60
B.M.A. நஜீரா பேகம் எதிர் A.M.S தாகிம் 201

C

கல்கத்தா கெமிக்கல்ஸ் விமிடெட் எதிர் தயூப் யூசுப் வகாரியா 195
சின்னமார்க்கதியான் எதிர் அய்யாவு 63
சிவன்ராஜ் எதிர் எசக்கி முத்து 199

D

தாமோதரன் எதிர் லோகநாத செட்டியார் 411
தானப்ப செட்டி எதிர் கோவிந்தசாமி நாயக்கர் 186
D. ஸ்ரீனிவாசலு எதிர் K. சூர்யராவ் 202
துரை பாண்டிய கோனார் எதிர் சுந்தரபத்தர் 419

G

கோவிந்தசாமி நாயக்கர் ' இன் ரீ ' 413

H

ஹரியானா மாநில அரசு எதிர் இரகுபீர் தயாள் 278
ஹைஸ்நாம் சோன்ஜான்சிங் எதிர் மணிப்பூர் யூனியன் பிரதேசம்..... 269, 289
ஹமீது அலிகான் எதிர் உ.பி. மாநில அரசு 290

I

இந்திய அரசு எதிர் ஜ்பி 297
இந்திய யூனியன் எதிர் கிருஷ்ணன் லால் அர்னிஜா..... 292

J

ஜானகிராமன் எதிர் சென்னை மாநிலம் 214

K

கந்தசாமி செட்டியார் எதிர் தமிழக அரசு 216
K. பானு எதர் B.P. வெங்கடேஸ்வரன் 192
கேரள அரசு எதிர் குவாலியர் ரேயான் பட்டு உற்பத்தி கம்பெனி 56
கேசவானந்த பாரதி எதிர் கேரள அரசு 45, 52
K. கோவிந்தம்மாள் எதிர் வட்டாட்சியர் மற்றும் பதிவுரு அலுவலர் 70
கே. கே. சாரி எதிர் R.M. சேஷாத்திரி..... 225
கே. இராமானுஜ ரெட்டியார் கமலம்மாள் 67
கிருஷ்ணசாமி ஐயர் எதிர் இராமைய கோனார் 67
கிருஷ்ணசாமி முதலியார் எதிர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் 158
கிருஷ்ணரெட்டி எதிர் வாசுதேவயாஸ்..... 206
K. சுப்ரமணியம் எதிர் C. நடராஜன் 186
குப்பம்மாள் எதிர் வெள்ளிங்கிரி கவுண்டர்..... 73
குப்புசாமி செட்டியார் எதிர் மலையாண்டி அம்பலம் 79
குட்டப்பன் நாயர் எதிர் ஷாகுல் ஹமீது 225

L

இலட்சுமி அம்மாள் எதிர் ஏழுமலை செட்டியார் 222
லோனப்பன் எதிர் உதவி ஆட்சியர்ஈ பாலக்காடு 275
லக்னோ வளர்ச்சிக் குழுமம் எதிர் கிருஷ்ண கோபால் லஹோத்தி 303

M

மேஜர் கன்னா எதிர் பிரிகேடியர் தில்லான்..... 105

மேனகா சஞ்சி எதிர் இந்திய யூனியன் 61
மேற்கு வங்க மாநிலம் எதிர் இந்திய யூனியன் 60
முகம்மது அல்லுதீன் எதிர் மகாராஷ்டிர அரசு 299
மோதிலால் எதிர் அஜீம் 209
M.R.S. சங்கர முதலியார் எதிர் ஹாஜி அபூபக்கர் மரைக்காயர் 187
முன்ஷி சிங் எதிர் இந்திய அரசு 274
முத்துசாமி எதிர் முத்தைய செட்டியார் 173
முத்துசாமி நாயடு எதிர் தமிழக அரசு 216
M.V. கிருஷ்ண ஐயர் எதிர் பி. ராயப்பன் 120
M.V.S. முத்துவேல் எதிர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் 161

N

நாராயணன் எதிர் நடேச ஆசாரி 219
நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் எதிர் நட்வர்லால் ஜம்னா தாஸ் 286
N.R. ராவ் எதிர் பிரிமியர் ஆட்டோ எலக்ட்ரிகல்ஸ் கம்பெனி 208
N. சுலைமான் எதிர் ரவிச்சந்திரன் 192

P

பரமேஸ்வரன் எதிர் இராஜவேலன் 196
பிராக் நாராயணன் எதிர் ஆக்ரா ஆட்சியர் 286
பஞ்சாப் மாநில அரசு எதிர் குர்தயாள்சிங் 290
புருஷோத்தம் செ ..யார் எதிர் பரசுமால் சௌகார் 205
பியாரிலால் எதிர் நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் 272

R

இராஜகோபால் பிள்ளை எதிர் தமிழக அரசு 157
இராமசாமி கவுண்டர் எதிர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் 158
இராணி எதிர் சென்னை மாநிலம் 182, 217
இராசுப்பிள்ளை எதிர் கூடுதல் வட்டாட்சியர் மயிலாடுதுறை 120
இரத்தினம் நாயக்கர் எதிர் மணி நாயக்கர் 202
ரெத்தினம் எதிர் குப்புசாமி உடையார் 400
இராவல் அண்ட் கோ எதிர் இராமச்சந்திரன் 196, 218
R.C. கூப்பர் எதிர் இந்திய யூனியன் 44
R.D. சந்த எதிர் ஆந்திரப்பிரதேச மாநிலம் 280

S

எஸ். ஏ. அகமது எதிர் அழகர் 210

சஜ்ஜயின் சிங் எதிர் இராஜஸ்தான் மாநிலம் 50
சங்கரி பிரசாத் எதிர் இந்திய யூனியன் 43, 50
சன்யோஜன் கூட்டுறவு வீட்டு வசதிச் சங்கம் எதிர் சூரஜ்பான் 276
சரஸ்வதி தேவி எதிர் உ.பி. அரசு 284
சத்தார் இஸ்மாயில் எதிர் ஹமீது சையீத் 173
சண்முகம் எதிர் சத்திய நாராயண பிரசாத் 211
ஷேக் குலாம் மௌலா எதிர் உ.பி.அரசு 272
ஷியாம் நந்தன் பிரசாத் எதிர் பீகார் மாநில அரசு 275
சிறப்பு அலுவலர், பத்லகுண்டு கூட்டுறவு அங்காடி எதிர்
K.S.A. முகம்மது யூசுப் 210
சிறப்பு அலுவலர், நிலம் கையகப்படுத்தல், பெங்களூர் எதிர்
ஆதிநாராயண செட்டி 304
ஸ்ரீமதி. பகவதி எதிர் ஹரியானா மாநிலம் அரசு 312
ஸ்ரீனிவாசன் எதிர் ஸ்ரீமத் யார்ஜனேஸ்வர சுவாமி 38
ஸ்ரீனிவாச ஐயங்கார் எதிர் தமிழ்நாடு மாநிலம் 184
சுப்ரமணியன் எதிர் மலர்ச் செல்வி 200
சுடலை முத்து எதிர் பழனியாண்டவன் 397
S.V.S தாவே அண்ட் சன்ஸ் எதிர் லிபர்ட்டி டிரை கிளீனர்ஸ் 206
சுபாஷ் சந்தர் எதிர் பாரத் பெட்ரோலியம் 246

T

T.A. அப்துல் காதர் எதிர் இராஜம்மாள் 204
தமிழ்நாடு மாநிலம் எதிர் முகமது யூசுப் 421
T.K. நாராயண பிள்ளை எதிர் நாகநாத ஐயர் 120
திரிலோக்சந்த் எதிர் செல்லப்பன் 419

V

வஜ்ரவேலு எதிர் சிறப்பு துணை ஆட்சியர் 55
வீரமணிகண்டன் எதிர் சக்ரபாணி 213
விசாலாட்சி எதிர் மருத முத்துப்பிள்ளை 124
வி. கிருஷ்ணன் எதிர் தமிழக அரசு 273
V. நாராயண கஜபதி ராஜ் எதிர் வருவாய் கோட்டாட்சியர் 302

W

வாமன் ராவ் எதிர் இந்திய யூனியன் 53

அத்தியாயம்-I

பண்டைய மற்றும் விடுதலைக்கு முன்னரான நிலவார முறைகள் (Land Tenures In Ancient And Pre - Independence Periods)

PART - A/B

1. பண்டைய நில முறை பற்றி விளக்கவும். நிலத்தில் தனி மனித சொத்துரிமை வளர்ச்சியடைந்த விதம் பற்றிக் கூறவும். (Explain ancient land system. State the evolution of private ownership in Land) (Nov-2010) (அல்லது)

❖ "நிலத்தைப் பயன்தரும் வகையில் கையகப்படுத்துகின்ற முதல் நபரே அதனை வைத்திருக்கவும் உரிமை உடையவர் ஆவார்". விளக்கம் கூறவும். ("A right to possession of the land is acquired by the first person who makes a beneficial use of the soil" - comment) (June - 2001)

SN - 1 'மேல்வாரம்' மற்றும் 'குடிவாரம்' / 'Melwaram' and 'Kudiwaram' - May-2017(v), Nov-2018.

விடைக்குறிப்பு : (A) நாடோடி வாழ்க்கையிலிருந்து நிலையான வாழ்க்கை A(i) நிலத்தில் தனி மனித சொத்துரிமை – (B) முகம்மதியர் காலத்திற்கு முன்பிருந்த நிலமுறை – B(i) மேல்வாரம் மற்றும் குடிவாரம் – (c) முகம்மதியர் காலத்து நில முறை – (D) ஆங்கிலேயர் காலத்து நிலமுறை D (i) ஆங்கிலேயர் தமது தவறினை உணர்தல்)

பொதுவான நியதிப்படி, நிலத்தைப் பயன்தரும் வகையில் கையகப்படுத்துகின்ற முதல் நபர் அதனை வைத்திருக்கவும் உரிமை உடையவர் ஆவார். இத்தகைய பொது நியதி மனித நாகரிக வளர்ச்சியின் தொடக்கத்தில் இருந்தே ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டும் பின்பற்றப்பட்டும் வந்துள்ளது. அதனை பின்வருமாறு காண்போம்.

A. நாடோடி வாழ்க்கையிலிருந்து நிலையான வாழ்க்கை :

ஆதி மனிதன் முதலில் நிரந்தர வசிப்பிடமின்றி உணவைத் தேடி அலையும் நாடோடி வாழ்க்கை வாழ்ந்தான். பருவ காலங்களுக்கு ஏற்றவாறு நீர் மற்றும் உணவுத் தேவைக்காக ஓரிடத்திலிருந்து மற்றோர் இடத்திற்கு இடம் பெயர்ந்தான். பசு, ஆடு போன்ற விலங்குகளை பழக்கப்படுத்தும் கலையை அறிந்து கொண்ட பிறகு, தான் செல்லும் இடங்களில் எல்லாம் அவற்றையும் கூட்டிச் சென்றான். ஏனெனில் அவை அவனின் பால் மற்றும் இறைச்சி போன்ற உணவின்

தேவையை நிறைவு செய்தன. மேலும் அவைகளை மேய்ப்பதன் பொருட்டு பசுமையான புல்வெளிகளைத் தேடி தொடர்ந்து இடம் பெயர்ந்தான். அவ்வாறு இடம் பெயரும் பொழுது அவனது உடைமைகள் மற்றும் ஆடு மாடுகளை கொடிய விலங்குகள் மற்றும் வேற்று மனிதக் கூட்டங்கள் பறித்து விடாமல் இருக்க கூட்டமாகச் சென்றான். பசும் புல்வெளியை நோக்கிச் சென்ற அவனின் தேடல் இறுதியில் ஆறு, ஏரிபோன்ற வற்றாத நீர் ஆதாரமுள்ள இடத்திற்கு இட்டுச் சென்றது. அங்கே ஆற்றின் இருபுறமும் இருந்த புல்வெளிகள் அவனது கால்நடைகளுக்கு வருடம் முழுமையும் உணவளிக்கக்கூடியதாக இருந்தது. அதன் காரணமாக அவன் நாடோடி வாழ்க்கையை விட்டு நிரந்தரமாக ஓரிடத்தில் தங்குவதற்கு நேர்ந்தது. அவன் ஓரிடத்தில் தொடர்ந்து தனது கூட்டத்தினருடன் தங்கியிருந்ததால் வேளாண் தொழிலையும் அறிந்து கொள்ள முடிந்தது. அத்தகைய கூட்டங்களே அவர்கள் இருந்த நிலப்பகுதி மற்றும் வழித்தோன்றல்களின் அடிப்படையில் குலம் (clans), பழங்குடி (tribes) என அழைக்கப்படலாயிற்று.

A (i) நிலத்தில் தனி மனித சொத்துரிமை : ஒவ்வொரு மனிதனும் அவன் குடியேறிய பகுதியில் அவனது உடைமையில் உள்ள நிலத்தை தனக்காக பயன்படுத்தி அதன் மீதான தனது முழு உரிமையைச் செலுத்தினான். அக்கூட்டத்தில் உள்ள ஒவ்வொருவரும் தத்தம் உடைமையின் மீது முழு உரிமையையும், ஒட்டு மொத்தமாக அவர்கள் குடியேறிய பகுதியையும் பாதுகாத்தனர். பின் அக்கூட்டத்தினரின் ஒட்டுமொத்த பாதுகாப்பினை அக்கூட்டத்தில் இருந்த வலிமையான நபர்களிடம் ஒப்புவித்தனர். அதன் பொருட்டு வேளாண் விளைச்சலிலும் மற்றும் உற்பத்தி செய்யப்படும் இதர பொருள்களிலும் குறிப்பிட்ட பங்கினை அளித்தனர். அதுவே நாளடைவில் கூட்டத்தலைவன் என்றும் அதற்குப்பின் ஆட்சி செய்பவர் என்றுமாயிற்று. அதன் அடிப்படையிலேயே பின்னாளில் வந்த அரசர்களும் தங்களின் ஆட்சிக்குட்பட்ட பகுதியில் உள்ள மக்கள் மற்றும் சொத்திற்கு பாதுகாப்பை அளிப்பதும் அதன் பொருட்டு விளைச்சலில் நான்கில் ஒன்று, ஆறில் ஒன்று, எட்டில் ஒன்று போன்றவற்றின் அடிப்படையில் வரி அல்லது 'சுங்கம்' (Sungam) பெறும் வழக்கம் ஏற்பட்டது.

B. முகம்மதியர் காலத்துக்கு முன்பிருந்த நிலவார முறை :

சங்க காலத்திற்கு முற்பட்ட காலத்தில் ஆட்சி செய்த அரசர்களும் நிலத்தின் மீதான விளைச்சலில் குறிப்பிட்ட பங்கினைப் பெற்றார்களே தவிர, மண்ணின் உரிமையை பயிரிடும் குடியானவர்களே கொண்டிருந்தனர் என்பதற்கு பல்வேறு இலக்கியச்சான்றுகள் உள்ளது. வட இந்தியாவிலும் அத்தகைய நிலமுறையே இருந்து வந்துள்ளது என்பதற்கு கௌடில்யர் எழுதிய 'அர்த்த சாஸ்திரம்' என்கிற நூல் ஆதாரமாக உள்ளது.

சங்க காலத்திற்குப்பின் தமிழகத்தை ஆண்ட மூவேந்தர்களும் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டிருக்கவில்லை. அவர்கள் நில வருவாய் குறித்து பல்வேறு சிறப்பு முறைகளை பின்பற்றினர் என்றும் குறிப்பாக, முதலாம் ராஜராஜசோழன்

காலத்தில் (கி.பி. 985–1014) நுட்பமான நில அளவை மேற்கொள்ளப்பட்டது என்றும் வரலாற்றுச் சான்றுகள் குறிப்பிடுகின்றன.

B (i). மேல்வாரம் மற்றும் குடிவாரம் : பண்டைய இந்து அரசர்கள் நிலத்தின் மீதான இருவகை உரிமைகளை அங்கீகரித்தனர். அவை நிலத்தின் விளைச்சலில் பங்குபெறும் அரசின் உரிமை மற்றும் அந்நிலத்தில் பயிர்செய்யும் குடியானவரின் உரிமை ஆகியனவாகும். விளைச்சலில் பங்கு கோரும் அரசின் உரிமை 'இராஜபோகம்' அல்லது 'மேல் மடி' அல்லது 'மேல்வாரம்' எனவும் பயிரிடும் குடியானவரின் பங்கு 'கீழ்படி' அல்லது 'குடிவாரம்' எனவும் அழைக்கப்பட்டது. அரசனைத் தவிர ஏனையோர் மேல்வார உரிமையைப் பெற்றிட அரசின் அனுமதி தேவைப்பட்டது. [அரசு, இத்தகைய மேல்வார உரிமையை தனிப்பட்ட நபர்களுக்கு அளித்ததே 'இனாம்' (inam) என்று பின்னர் தோன்றலாயிற்று]. ஆங்கிலேயரின் ஆட்சிக்காலத்திற்கு முன்புவரை குடிவார உரிமை பெற்றிட அரசின் அனுமதியோ அல்லது எழுத்து மூல ஆவணமோ தேவையில்லாமல் இருந்தது. பண்டைய இந்தியாவில் நிலம் என்பது பயிர் செய்வோரைத் தவிர மற்றவர்களுக்கு மதிப்பற்ற ஒன்றாகவே இருந்தது. அக்காலத்தில் பயிரிடுவதற்கான ஆட்களின் தேவை (demand) இருந்ததேயொழிய நிலத்திற்கல்ல. நிலத்தில் பயிர் செய்தால் மட்டுமே அரசு அந்நிலத்தில் தனது மேல்வார உரிமையைக் கோரும். ஒரு குறிப்பிட்ட நிலத்தினில் உறைந்து அங்கு பயிர் செய்தால் மட்டுமே குடிவார உரிமையும் அதன் மீதான அரசின் மேல்வார உரிமையும் எழும். அத்தகைய நிலங்கள் அரசின் வருவாய் நோக்கத்திற்காகவே பதிவும் செய்யப்பட்டது.

C. முகம்மதியர் காலத்து நிலவார முறை :

இந்தியாவில் முகலாயர் ஆட்சி செய்த காலத்தின் போதும் கூட, கிராம சமுதாய அமைப்பின் மீதும் அல்லது நிலத்தின் மீதான உரிமையின் மீதும் எவ்வித மாறுதலும் மேற்கொள்ளவில்லை. அவர்கள் நிலவரியை உயர்த்தி, நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் குடியானவர்களுக்கு சிரமத்தை அளித்தார்களே தவிர அவர்களும் இந்து அரசர்களைப் போல் நிலத்தின் மீது எவ்வித உரிமையும் கோரவில்லை. முகலாய மன்னர்கள் அக்பர், ஔரங்கசீப் போன்றோர் கோட்டைகள் (forts) கட்டவும், குறிப்பாக ஷாஜஹான் தாஜ்மஹாலைக் கட்டும் போதும் அதற்கான நிலத்தை விலைகொடுத்து வாங்கினார்கள் என்கிற வரலாற்றுச் சான்று, அவர்கள் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டிருக்கவில்லை என்பதற்கு உறுதியான சான்றாக உள்ளது. முகலாயர்கள் தங்கள் ஆட்சியை நிலைப்படுத்திக் கொள்வதில் மிகுந்த கவனம் செலுத்த வேண்டி இருந்ததாலும், அதன் பொருட்டு தொடர்ந்து போரில் ஈடுபட வேண்டியிருந்ததாலும் நிலவருவாய் வசூலிக்கும் சிரமத்தில் தங்களை ஈடுபடுத்திக்கொள்ள விரும்பவில்லை. இதன் பொருட்டு வரிவசூல் தொடர்பான விவரங்களில் நன்கு தேர்ந்த பெருநில உரிமையாளர்களையும், இந்து சிற்றரசர்களையும் நியமித்தனர். இவ்வாறு குடியானவர்களுக்கும் அரசர்களுக்கும் இடையில் வரிவசூல் செய்ய அவர்களை நியமித்ததே பின்னாளில் 'ஜமீன்தாரி' முறை உருவாக அடிகோலியது.

D. ஆங்கிலேயர் காலத்து நிலவார முறை :

முகலாயர் காலத்துக்கு முன்பு வரை வரிசெலுத்தும் குடியானவருக்கும், வரியைப் பெற்றிடும் ஆட்சியாளருக்கும் இடையில் எவரும் இருக்கவில்லை. அரசினால் நியமிக்கும் அதிகாரிகள், கிராம அலுவலர்கள் ஆகியோர் அரசின் சார்பாக வரியை வசூலித்தனரே தவிர, இடைப்பட்ட நிலையில் (intermediary) இருந்து வரியைப் பெறவில்லை. இருப்பினும் முகலாயர்களின் நிலவரி மிகவும் அதிகபட்சமாக இருந்ததால், பயிரிடுவோர் நிலத்தை விட்டு வெளியேறும் நிலை ஏற்பட்டது. அத்தகைய நிலங்களை முகலாய அரசர்கள் வருவாய் பெற்றிடும் நோக்கில் அதிக அளவில் வரியைக் கொடுக்க முன்வந்தவர்களிடம் அளித்தனர். இவ்வாறு முகலாய அரசர்கள் அளித்த உரிமை மாற்றங்கள், அவர்கள் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டிருந்ததாலேயே செய்ய முடிந்தது என அவர்களுக்குப்பின் வந்த ஆங்கிலேயர்கள் நினைப்பதற்கு காரணமாயிற்று. ஏனெனில் இங்கிலாந்தைப் பொறுத்தவரை அரசரே நாட்டில் உள்ள அனைத்து நிலங்களுக்கும் உடைமையுரிமையாளர். குடிமக்கள் நிலத்தின் மீது 'நலன்' மட்டுமே கொண்டிருந்தனர். அதே முறை இந்தியாவிலும் இருப்பதாக அவர்கள் தவறாக எண்ணினார். இதன் அடிப்படையில்தான் 1802 ம் ஆண்டின் நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் மூலம் ஜமீன்தாரர்களுக்கு உடைமையுரிமையை அளித்தனர்.

D(i). ஆங்கிலேயர் தமது தவறினை உணர்தல் : சென்னை மாகாணத்தின் பல்வேறு இடங்களில், குடியானவர்கள் பெற்றிருந்த உரிமைகளின் தன்மையை விசாரித்த வருவாய் வாரியம் (Board of Revenue) தனது 1818 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 5ம் தேதியன்றைய நடவடிக்கையில் பின்வருமாறு குறிப்பிட்டது.

"இவர்களின் (குடியானவர்களின்) உலகளவில் வேறுபட்ட மற்றும் முதன்மை சிறப்புரிமை (Chief privilage) என்னவெனில், பொது வருவாயாக நிலத்தின் உற்பத்தியில் ஒரு பங்கினை பணமாகவோ அல்லது இனமாகவோ செலுத்தும் வரையில் மண்ணின் மீது அவர்கள் கொண்டிருந்த தனிப்பட்ட மற்றும் மரபுவழியாக அனுபவிக்கும் சுவாதீன உரிமைகளாகும்".இதன் பின்னரே ஆங்கிலேய அரசு 1822 ஆம் ஆண்டின் IV ஆவது ஒழுங்கு முறையை வெளியிட்டனர். அதில் 1802 ஆம் ஆண்டின் XXV (25) ஆவது ஒழுங்குமுறை, உரிமையை வரையறுக்க (define) கட்டுப்படுத்த (limit) அல்லது அழித்திட (destroy) வெளியிடப்படவில்லை என்றும் அதற்கு மாறாக அவர்களிடமிருந்து செலுத்தப்படாத வரியை பெற்றிடவும், அதே நேரத்தில் அவர்களின் உரிமை மீறப்படின் நீதிமன்றத்தில் வழக்கிட்டு வழக்குச் செலவு மற்றும் இழப்பீடுகளை முழுமையாக பெற்றிடும் காரணத்திற்காக வெளியிடப்பட்டது என்றும் குறிப்பிட்டது.

இது தொடர்பாக திரு.எலியட் தன்னுடைய 16.06.1859 ஆம் ஆண்டுக் குறிப்பில் (minute) "அரசனே தன் ஆளுமைக்குட்பட்ட பகுதியில் உள்ள அனைத்து நிலங்களுக்கும் உரிமையாளர் என்கிற ஐரோப்பிய பிரபுத்துவ முறையினை இந்தியாவில் புகுத்தியது மிகப்பெரும் இராணுவத்தின் மூலம் சட்டத்திற்கு புறம்பாக

அதிகாரத்தை கைப்பற்றியதாகும்" (a gigantic military usurpation) எனக் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

முடிவுரை :

பண்டைய காலத்திலிருந்தே நிலத்தைப் பயன்தரும் வகையில் கையகப்படுத்திய நபருக்கே அதனை வைத்திருக்கவும் உரிமை அளிக்கப்பட்டது. இந்த உரிமையை வழிவழியாக வந்த அரசர்களும், ஆட்சியாளர்களும் ஏற்றுக்கொண்டிருந்தனர். நிலத்தின் மீது வரியை விதித்தார்களே தவிர என்றுமே உடைமையுரிமை கோரவில்லை என்பதை மேலே பார்த்தோம். ஆங்கிலேயர்கள், இந்தியாவிலும் தங்கள் நாட்டில் உள்ளது போன்று அரசருக்கே அல்லது ஆள்பவருக்கே அனைத்து நிலங்களும் சொந்தம். குடிமக்களுக்கு அதன்மீது ஒரு நலன் மட்டுமே இருப்பதாக முதலில் தவறாக நினைத்தனர். பின்னர் அவர்கள் அதனை உணர்ந்து திருத்திக்கொண்டாலும் அவர்கள் மேற்கொண்ட நிலநிர்வாக முறைகள் அவர்கள் இந்தியவை விட்டு வெளியேறும் வரை, அவர்களுக்கு தீராத சிக்கலாகவே இருந்தது என்பது வரலாறு கண்ட உண்மையாகும்.

2. இந்தியாவில் உள்ள பல்வேறு நில அமைப்பு முறையின் தோற்றம் மற்றும் வளர்ச்சியை விவரி (Describe the origin and development of various land systems in India) - Nov-2018 (v), Nov-2017(v) (அல்லது)

❖ நமது நாடு சுதந்திரம் பெறுவதற்கு முன்னர் வழக்கத்திலிருந்த பல்வேறு நில குத்தகை முறைகள் பற்றி விளக்கவும். (Explain the various land tenures that prevailed in our country before independence) - Nov-2004, May-2010,

SN - 2 ஜமீன்தாரி முறை / Zamin system - Jun-2001, Nov-2003, May-2007.

SN - 3 இரயத்துவாரி முறை / Ryotwari system - Nov-2002, Jun-2005, Nov-2005, Jun - 2009.

SN - 4 இனாம்தாரிமுறை / Inamdari System Nov-2018(v).

விடைக்குறிப்பு : (அ) நிலவார முறை (ஆ) ஜமீன்தாரி முறை (i) தோற்றம்.(ii) ஜமீன்தாரர்களின் தொடக்க கால நிலை (iii) ஜமீன்தாரர்களின் நிலை உயர்தல்.(iv) ஜமீன்தாரர்கள் நில உரிமையாளர்களாகுதல். (இ) இரயத்துவாரி முறை (i) தோற்றம் (ii) ரயத்துவாரி முறையின் நன்மைகள். (ஈ) இனாம்தாரி முறை (i) இனாம் (ii) முகலாயர் காலத்தில் இனாம் முறை (iii) ஆங்கிலேயர் காலத்தில் இனாம் முறை.

அ) நிலவார முறை :

நிலவார முறை அல்லது நிலநிர்வாக முறை என்பது எவ்விதமான

உரிமைகள் (rights) மற்றும் பொறுப்படைவுகளின் (Liabilities) அடிப்படையில் நிலத்தினை வைத்திருப்பது (to hold), உறைந்திருப்பது (occupy) மற்றும் பயன்படுத்துவது என்பதனைக் குறிக்கும். இந்தியா விடுதலை பெறுமுன்னர் மூன்று விதமான நிலவார முறைகள் நடைமுறையில் இருந்து வந்தது. அவை (1) ஜமீன்தாரி முறை (2) இரயத்துவாரி முறை மற்றும் (3) இனாம்தாரி முறை என்பனவாகும்.

ஆ) ஜமீன்தாரி முறை :

(i) தோற்றம் : ஜமீன்தார் என்ற சொல் ஆங்கிலேயர்களால் அளிக்கப்பட்ட பட்டம் (title) அல்ல. இது பாரசீக மொழி வழிவந்ததாகும்.பாரசீக மொழியில் "ஜமீன்" என்பதற்கு "நிலம்" என்றும் தார் (dar) என்பதற்கு உடைமையில் கொண்டுள்ளவர் என்றும் பொருளாகும். எனவே ஜமீன்தார் என்ற சொல் நிலத்தை உடைமையில் கொண்டிருப்பவர் என்று பொருளாகும். பண்டைய இந்து அரசர்களின் காலத்தில் அரசு அலுவலர்கள் வரிவசூலிக்கும் பணியில் ஈடுபடுத்தப்பட்டனர். அவர்கள் அரசின் சார்பாக வரிவசூலித்தார்களே தவிர, அரசுக்கும் குடியானவர்களுக்கும் இடையில் ஓர் தனிப்பட்ட நிலையிலிருந்து வரிவசூல் செய்யவில்லை. வங்காளத்தில் (Bengal) வரி வசூலிப்பவர்கள் "சவுத்திரிகள்"(Choudries) என அழைக்கப்பட்டனர். வங்காள மொழியில் "சவுத்திரி" என்பது மரபுவழியாக வரிவசூலிப்பவரைக் குறிக்கும். முகம்மதிய படையெடுப்பிற்குப் பின், வரிவசூலிப்பதற்காக இடையிலுள்ளோரின் மரபுவழி உரிமைகள் உறுதி செய்யப்பட்டது.. அந்நிய நாட்டினர் என்பதால், முகம்மதியர்களுக்கு வருவாய்நிர்வாகத்தில் எம்முறையைப் பயன்படுத்துவது என்பதில் மிகுந்த தயக்கம் ஏற்பட்டது. எனவே உள்நாட்டு மக்களிலேயே இடைப்பட்டோரை தேர்ந்தெடுத்து அவர்கள் வசம் வரிவசூலிக்கும் பணியை ஒப்படைப்பது என்பது அவர்களுக்கு எளிதாகப்பட்டது. இந்த முறையை அவர்கள் குரோரி (Crorie) என அழைத்தனர். பின் அச்சொல் விடப்பட்டு ஜமீன்தார் என்ற சொல் நடைமுறைக்கு வந்தது. ஆக சவுத்திரி "குரோரி" மற்றும் "ஜமீன்தார்" என்ற சொற்கள் ஒரே பொருளைத்தரும் சொற்களாகும்.

(ii) ஜமீன்தார்களின் தொடக்க கால நிலை : தொடக்கத்தில் ஜமீன்தார் என்பவர்கள் வரி வசூலிக்கும் நிலையில் மட்டுமே இருந்தனர். வரிவசூலிப்பிற்கு உட்பட்ட நிலம் குறித்து அவர்களுக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லாமல் இருந்தது. அவர்களின் பணி மேற்பார்வையிடுவதும், ஒழுங்கினைப் (Order) பராமரிப்பதில் கொண்டிருந்த குறைந்த பட்ச அதிகாரம் மட்டுமேயாகும். ஜமீன்தார்கள் பயிரிடுவோருக்கு முன் பணம் கொடுத்தும், அரசுக்கு உரிய வருவாயை வசூலித்தும் கொடுத்தனர். அவரின் மற்ற பணி நீர்வழியினை பராமரிப்பதாகும். வரி வசூலிப்பதற்காக ஜமீன்தார்கள் படும் இன்னலுக்காக வரிவசூலில் குறிப்பிட்ட பங்கினைப் பெற அனுமதிக்கப்பட்டனர். அப்பங்கு "மல்லிகானா" (Mallikhana) என அழைக்கப்பட்டது.

நாளடைவில் நிலவருவாய் விலக்களிப்புடன் சில நிலங்கள் ஜமீன்தார்களுக்கு அளிக்கப்பட்டது. இது தவிர, கூடுதலாக சில கிராமங்களின்

வரிவசூல் செய்யும் சலுகையும் அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட்டது. ஜமீன்தார்கள் வருடத்திற்கு அல்லது குறிப்பிட்ட வருடங்களுக்கு என ஒட்டுமொத்தமாக தொகை செலுத்தும் ஏற்பாட்டினை ஆள்வோரிடத்தில் செய்துகொண்டனர். ஒவ்வொரு முறையும் ஜமீன்தார் வரி வசூலிக்கும் நிலங்களின் மீது பெறப்படும் வருவாய் அதிகரிக்கப்பட்டு அதன் அடிப்படையில் வரி (Jumma) பெறப்பட்டது. ஜமீன்தார் எவ்வகையிலும் நில உரிமையாளராக்கப்படவில்லை. அவர் ஆட்சியாளர் விரும்பும் வரையில் அவர் ஆயுட்காலம் வரை வரிவசூலிப்பதற்காக அரசு அனுமதியின் வாயிலாக நியமிக்கப்பட்டார்.

(iii) ஜமீன்தார்களின் நிலை உயர்தல் : ஜமீன்தார்கள் அரசுக்கு நிலவரி வசூல் செய்து கொடுத்தார்களே தவிர நிலத்தின் மீது எவ்வித உரிமையும் பெற்றிருக்கவில்லை என்பதை மேலே கண்டோம். இருப்பினும் படிப்படியாக ஜமீன்தார்களின் அதிகாரமும் நிலையும் உயரலாயிற்று. அதன்பின்னர் ஜமீன்தாரி முறை மரபுவழியாகியது. பெரும் தரிசு நிலப்பரப்புகள் ஒவ்வொரு ஜமீன்தாரியிலும் இணைக்கப்பட்டது. இத்தகைய நிலங்களில் ஜமீன்தார்கள் தங்களுடைய சொந்த குத்தகைதாரர்களைக் கொண்டு பயிர் சாகுபடி செய்தனர் பின்னர் அத்தகைய நிலங்களுக்கு உரிமையாளர்களாகினர். இவை தவிர தனியார் நிலங்கள் என்று அழைக்கப்படும் பல்வேறு பண்ணை நிலங்கள் இருந்தன. அடைமானத்தின் மூலமாகவும் குத்தகை பாக்கி என்பதன் பேரில் சொத்துக்கள் பறிமுதல் செய்யப்படுவதன் மூலமாகவும் நிலங்களைப் பெறுவதற்கு ஜமீன்தார்களுக்கு பல்வேறு வாய்ப்புகள் இருந்தன. மைய அதிகாரம், ஜமீன்தார்களின் செயலை கட்டுப்படுத்தும் வரையில் அவர்கள் வரிவசூல் செய்யும் தங்களின் கடமையினை செய்து வந்தார்களேயொழிய நிலத்தின்மீது எவ்வித உரிமையும் கொண்டிருக்கவில்லை. பின்னர் முகலாய அரசு சிதறுண்டபோது ஜமீன்தார்கள் தங்களின் உள்ளூர் அதிகாரம் மற்றும் செல்வாக்கின் காரணமாக சுதந்திரமாக இயங்க ஆரம்பித்தனர். நாளடைவில் அவர்கள் மண்ணின் மீதான தங்களின் உரிமையினை பெற்றனர்.இவ்வாறு முகலாயர்களால் உருவாக்கப்பட்ட ஜமீன்தார்கள், பெரும்பாலும் முன்பு தோல்வியுற்ற இந்து அரசர்கள் மற்றும் வருவாய் அலுவலர்களின் வழித்தோன்றல்களாகவும் பிரதிநிதிகளாகவும் இருந்தனர்.

(iv) ஜமீன்தார்கள் நில உரிமையாளர்களாகுதல் : 1793 ஆம் ஆண்டு நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் (Permanent Settlement) என்பதன் வாயிலாக கார்ன்வாலிஸ் பிரபு ஜமீன்தாரி முறையை வங்காளத்தில் முதன் முதலில் முறைப்படுத்தினார். நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் நிரந்தர வருவாய் செலுத்தும் நிபந்தனையின் கீழ் ஜமீன்தார்களை நில உரிமையாளர்களாக அறிவித்தது. மொழி மதம் பண்பாடு உள்ளிட்டவற்றில் தங்களுக்கும் (ஆங்கிலேயர்களுக்கும்) இந்தியக் குடியானவர்களுக்கும் இடையே இருந்த வேறுபாடு மற்றும் வரி வசூலிப்பதற்கென தேவைப்படும் பணியாளர்கள் தேவை மற்றும் அவர்களின் சம்பளம் ஆகிய சிக்கல்களுக்கு தீர்வாக ஜமீன்தார்கள் நியமிக்கப்பட்டனர். மேலும் ஜமீன்தார்கள் கிராம மக்களிடையே மிகுந்த செல்வாக்கும் மற்றும் நன்கு விபரம் அறிந்தவர்களாக

இருப்பதால் வேளாண் உற்பத்தி பெருகும் என ஆங்கிலேய அரசு திடமாக நம்பியது. ஆனால் புதிதாக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஜமீன்தாரர்கள் குடியனவர்களை அச்சுறுத்தி, அதிகமான வரியை வசூலித்து கொள்ளை லாபம் ஈட்டினர். மேலும் இது சுரண்டல் போக்கிற்கும் மற்றும் வேளாண்மை வளர்ச்சிக்கு தடையாகவும் விளங்கியது.

அரசுக்கும் குடியானவர்களுக்கும் இடையில் வரிவசூலிப்பவர்களாக இருந்த ஜமீன்தாரர்கள் நில உரிமையாளர்கள் என்ற நிலைக்கு உயர்த்தப்பட்டு இளவரசர்கள் போன்ற ஆடம்பர வாழ்க்கையை மேற்கொள்ள நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் வழிவகுத்தது. 1943 ஆம் ஆண்டு வங்காளத்தில் ஏற்பட்ட பெரும் பஞ்சம் தொடர்பாக விசாரிப்பதற்கென நியமிக்கப்பட்ட ஃப்ளூட் ஆணையம் (Floud commission) நிலத்தின் மீதான இடைப்பட்டோரின் உரிமை நீக்கப்படுதல் வேண்டும் என பரிந்துரை வழங்கியது குறிப்பிடத்தக்கது.

இ) இரயத்துவாரி முறை :

(i) தோற்றம் : 'ரயத்து' (ryot) என்கிற அரபுச் சொல்லிற்கு தமிழில் 'குடி' (Subject) அல்லது 'பாதுகாக்கப்பட்டவர்' என்று பொருளாகும். இம்முறையில் இடைப்பட்டவர் எவரும் இன்றி குடியானவர் நேரடியாக அரசிடம் செலுத்த வேண்டிய பங்கு குறித்து உடன்பாடு செய்து கொள்கிறார். எனவே இம்முறையினை "நேர்க்குடிவார முறை" என்றும் குறிப்பிடுவதுண்டு.

இம்முறை திப்பு சுல்தானால் ஆங்கிலேயருக்கு விட்டுக் கொடுக்கப்பட்ட பகுதிகளில் (ceded teritories)ஒன்றான சேலத்தில், 1792 ஆம் ஆண்டு கர்னல் ரீட் (Col.Read) என்பவரால் முதன் முதலில் அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. ஜமீன்தாரி முறையும், கிராம தீர்வு முறையும் தோல்வியுற்றதன் காரணமாக ரயத்துவாரி முறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. இம்முறை அரசு மற்றும் குடியானவர் ஆகிய இரு தரப்பினருக்கும் ஆதாயம் தரவல்லதாக இருந்தது. குறைந்த தீர்வையுடன் கூடுதல் நிலங்கள் வழங்கியதால் விளைச்சல் பெருகியது இதனால் அரசிற்கு கூடுதல் வருவாய் கிடைத்தது.

இரயத்துவாரி முறையின் கீழான இறுதிவருவாய் திட்டம், முந்தைய அனுபவங்களினால் பெற்ற ஆட்சியர்களின் (Collectors) ஆதாயத்தை செயல்படுத்துவதாக இருந்தது. மிதமான வரி விதிப்பு, குடியானவர்களின் நலன் போன்றவற்றை செயல்படுத்தும் நோக்கில் ரயத்துவாரி முறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. 1820 ஆம் ஆண்டு இயக்குநர்கள் குழு (Court of directors) அளித்த உத்தரவில், சென்னை மாகாணம் முழுவதும் பொதுவாக ரயத்துவாரி திட்டம் புகுத்தப்படுதல் வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டது. ரயத்துவாரி முறைக்கு வித்திட்டவரான தாமஸ் முன்ரோ, 1820 ஆம் ஆண்டு சென்னை ஆளுநரானபோது, ஜமீன்தார் மற்றும் சிற்றரசர்களுடன் செய்துகொண்ட ஜமீன்தாரி முறை நடைமுறையில் உள்ள பகுதிகள் தவிர்த்த, மாகாணத்தின் இதர பகுதிகளில் ரயத்துவாரி முறை புகுத்தப்பட்டது.

(ii) ரயத்துவாரி முறையின் நன்மைகள் : இம்முறையில் ஒவ்வொரு குடியானவருக்கும் அரசின் அங்கீகாரம் பெற்ற பட்டா வழங்கப்பட்டது. அதில்

குடியானவர்கள் கொண்டிருக்கும் நிலத்திற்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகையும் குறிப்பிடப்பட்டது. பதிவு செய்ப்பட்ட பட்டாதாரர், அவரது உரிமையை முழுவதுமாக அல்லது பகுதியாக விற்கவும், அடைமானம் வைக்கவும், குத்தகைக்கு விடவும் அல்லது வேறு எந்த விதத்திலும் உரிமை மாற்றம் செய்யவும் உரிமையுண்டு. குடியானவர், நிலத்திற்கான தீர்வையை முறையாக செலுத்தும் வரை அவரது உரிமை உறுதி செய்யப்பட்டிருந்தது. குடியானவர் நில உரிமையாளராக இருந்ததால் தன்விருப்பத்திற்கேற்ப பயிர் செய்யவும் நிலத்தை தரிசாக விடவும் உரிமையுண்டு. இருப்பினும் அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வையை செலுத்தக் கடமைப்பட்டுள்ளார். பட்டாதாரர் நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள உரிமையை அவர் விருப்பப்படின், எழுத்துமூலமாக தனது எண்ணத்தை அரசுக்கு தெரிவித்து உரிமையைக் கைவிடலாம்.

ஈ) இனாம்தாரி முறை :

(i) இனாம் : 'இனாம்' என்பது அரபுச் சொல்லாகும். இதற்கு பரிசு அல்லது கொடை அல்லது ஆதரவு என்று பொருளாகும். இந்தியாவில் பழங்காலத்தில் இருந்தே இனாம் வழங்கும் முறை இருந்து வந்துள்ளது. பழங்கால இந்தியாவில் இனாம் என்பது படைவீரர்கள், அரசு அலுவலர்கள், வேதம் ஓதுபவர்கள், பிராமணர்கள், கற்றறிந்த அறிஞர்கள், உள்ளிட்ட பல்வேறு தனிப்பட்ட நபர்களுக்கும், கோயில் போன்ற மத அமைப்புகளுக்கும், சத்திரங்கள், தண்ணீர்ப் பந்தல்கள் போன்ற மக்களின் பயன்பாட்டிற்கென பராமரிக்கப்படும் அறப்பண்பு அமைப்புகளுக்கும் அளிக்கப்பட்டது. இந்து சாஸ்திரங்கள் (Sastras) நிலங்களை கொடையாக அளிப்பதை உன்னதமான சேவையாக (meritorious service) குறிப்பிட்டுள்ளது.எனவே பண்டைய இந்து அரசர்கள் தங்களின் ஆட்சிக்காலத்தை சிறப்பாக காட்டிட மதம் மற்றும் சமூக நோக்கங்களுக்காக நிலவரி இல்லாமல் அல்லது குறைந்த வரியுடன் நில உரிமைகளை அளித்தார்கள்.

முகலாயர் காலத்திற்கு முந்தைய இனாம் முறை : பழங்கால இந்துச்சட்டம் நிலத்தினில் இரு ஆதாயம் தரும் நலன்கள் (benificial interest)இருப்பதை அங்கீகரித்தது. அவை (அ) அரசு அல்லது அதன் பிரதிநிதிகளுக்கான நலன் மற்றும் (ஆ) பயிரிடவோர் நிலத்தினை தனியாக அல்லது கூட்டுக் குடும்பத்தின் உறுப்பினராக அல்லது கிராம சமூகத்துடன் இணைந்து கொண்டிருக்கும் நலன் ஆகியனவாகும். உற்பத்தி செய்த விளைச்சலின் ஒரு பகுதியை தனது பங்காக அரசு வசூலிக்கும் உரிமை மேல்வாரம் எனவும் பயிரிடுவோரின் பங்கு குடிவாரம் எனவும் அழைக்கப்பட்டது. மேல்வாரம் மற்றும் குடிவாரம் ஆகிய இவையிரண்டு முக்கிய நலன்களும் தனித்தன்மை வாய்ந்ததாகும். பொதுவாக இனாம் வழங்குதல் என்பதற்கு அரசு, நிலத்திலிருந்து பெரும் தனது வருவாயை அதாவது மேல்வார உரிமையை குறிப்பிட்ட தனி நபருக்கு அவரின் சேவையினை பாராட்டியும் அல்லது மத மற்றும் அறப்பண்புகளுக்காகவும் அல்லது பொதுமக்களின் பயன்பாட்டிற்கு எனவும் ஒதுக்கிவைக்கப்படுவதைக் குறிக்கும். எத்தகைய நிலங்களின் மீதான தனது

மேல்வார உரிமையை ஒதுக்கிவைக்கிறதோ அதை இனாம் நிலம் எனவும், எவருக்கு அத்தகைய மேல்வார உரிமை ஒதுங்கி வைக்கப்படுகிறதோ அவர் இனாம்தாரர் (inamdarar) எனவும் அழைக்கப்பட்டது. அரசு ஒரு குடியானவர் கொண்டுள்ள குடிவார உரிமையை மற்றவருக்கு இனாமாக அளிக்க முடியாது. அவற்றினின்று பெறும் மேல்வார உரிமையை மட்டுமே அளிக்க முடியும்.

முகலாயர் காலத்திய இனாம் முறை : பண்டைய இந்து அரசர்கள் ஊதியத்திற்கு பதிலாக அல்லது அவர்கள் ஆற்றிய சேவைக்காக நிலங்களை அளித்தனர் என்பதை ஏற்கனவே கண்டுள்ளோம். முகம்மதியரும் இவ்வழக்கத்தை தொடர்ந்து பின்பற்றினர். இது முகலாயர் ஆட்சிக் காலத்தில் ஜாகிர் (jagir) என அழைக்கப்பட்டது. இது தவிர முகலாயர்கள் தங்களின் அரசு அதிகாரிகளுக்கு அவ்வப்போது மான்சாப் (mansab) என அழைக்கப்படும் பட்டத்தையும் அத்துடன் அவர்களின் கௌரவத்தை நிலைநாட்டுவதற்கு ஏதுவாக நிலவருவாயையும் ஒதுக்கீடு செய்தனர். மான்சாப் பட்டம் பெரும்பாலும் ஆட்சியாளர்களின் உறவினர்களுக்கே வழங்கப்பட்டது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. முகலாயர் ஆட்சியில் இனாம் உரிமை பாதுஷா கொடை (Badshai grant) எனவும் அழைக்கப்பட்டது.

ஆங்கிலேயர் காலத்திய இனாம் முறை : ஆங்கிலேயர்களும் தங்களின் ஆட்சியின் தொடக்க காலத்தில் ஜாகிர் வழங்கும் முறையினை பின்பற்றினர். 1802 ஆம் ஆண்டின் ஒழுங்கு முறைச் சட்டம் 31-ன் (XXXI) இரண்டாவது வாசகம், ஆங்கில அரசு ஒரு மாகாணத்தின் பொறுப்பினை ஏற்ற தேதியில், அப்பகுதியில் இனாம் உரிமை கொண்டிருந்தவர்கள் அத்தகைய உரிமையை கொண்டிருக்க அனுமதி அளித்தது. அதாவது 1802 ஆம் ஆண்டின் 31 வது ஒழுங்கமுறை வெளியிடப்பட்ட தேதியன்று எவருக்கு இனாம் உரிமை அளிக்கப்பட்டிருந்ததோ அத்தகைய நபர் அல்லது அத்தகைய நபரின் குடும்பவாரிசுகள் வழிவழியாக கொண்டிருந்த உரிமை தொடர்ந்து அனுமதிக்கப்பட்டது. அவ்வாறு இல்லாமல் மரபுவழி அல்லாத நபர் அல்லது இனாம் அளிக்கப்பட்ட குடும்ப உறப்பினர் அல்லாமல் வேறு எவரேனும் அத்தகைய உரிமையை கொண்டிருந்தாலோ அல்லது இனாம் உரிமையை மாற்றாக்கம் செய்திருந்தாலோ அத்தகைய இனாம்கள்திரும்ப பெறப்பட்டது. திரும்பபெறப்பட்டது (resumed) என்பதற்கு இனாம் உரிமை நீக்கப்பட்டு தீர்வைக்கு உட்படுத்துவது என்று பொருளாகும். 1831 ஆம் ஆண்டின் IV வது ஒழுங்குமுறை,1836 ஆம் ஆண்டின் XXXI வது ஒழுங்குமுறை மற்றும் 1838 ம் ஆண்டின் XXII வது ஒழுங்கு முறைகள் வாயிலாக தனிப்பட்ட மற்றும் மரபுவழி கொடைகள் தொடர்பான அனைத்து கோரல்களும் மற்றும் சேவை இனாம்கள் தொடர்பான அனைத்து உரிமை கோரிக்கைகளும் (claims) உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரையிலிருந்து நீக்கப்பட்டு ஆட்சியர் மற்றும் வருவாய் வாரியத்திடமும் இறுதி மேன்முறையீடு அரசிடமும் விடப்பட்டது.

3. ஜமீன்தாரி முறை அறிமுகப்படுத்ததப்பட்டதற்கான காரணங்களைக் கண்டறிந்து ஒரு ஜமீன்தாரரின் உரிமைகளையும் கடப்பாடுகளையும் விளக்குக. (Trace out the reasons for introduction of Zamindari system. Explain the rights and obligations of Zamindar) - May - 2017 (v).

விடைக்குறிப்பு : (அ) ஜமீன்தாரிமுறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்கள் - (ஆ) ஜமீன்தாரரின் உரிமைகள் - (இ) ஜமீன்தாரரின் கடப்பாடுகள்

முன்னுரை:

இந்தியாவில் முகலாயர் ஆட்சி செய்த காலம் வரையில், நிலவரி வசூலிப்பது தொடர்பாக அரசுக்கும் பயிரிடும் குடியானவருக்கும் இடையில் எவரும் இருக்கவில்லை. காலம் மற்றும் இடத்திற்கு ஏற்ப அரசின் அதிகாரிகள், கிராம அலுவலர்கள், சிற்றரசர்கள், ஜமீன்தாரர்கள், பாளையக்காரர்கள், மிட்டாதாரர் போன்றோர் அரசின் சார்பாக வரி வசூலித்தனரே தவிர இடைப்பட்ட நிலையில் இருந்து வரி வசூலிக்கவில்லை. இந்தியாவில் முதன்முதலாக, ஜமீன்தாரர்களின் இடைநிலையை அங்கீகரித்தவர்கள் ஆங்கிலேயர் ஆவர். ஆங்கிலேய அரசு, நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தை செயல்படுத்துவதற்காக 1802-ஆம் ஆண்டின் 25-வது ஒழுங்குமுறைச் சட்டத்தை இயற்றி, அதன்மூலமாக ஜமீன்தாரர்களுககு நில உரிமையை வழங்கியது. எனவே நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்கள் என்பதும் ஜமீன்தாரி முறையை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்கள் என்பதும் ஒரே பொருளைக் குறிப்பிடுவனவாகும்.

(அ) ஜமீன்தாரி முறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்கள்: (வினா எண். 9-க்கான விடையின் பகுதி 'ஆ'-வை சுருக்கமாக குறிப்பிடவும்)

(ஆ) ஜமீன்தாரரின் உரிமைகள்: (அடுத்துவரும் வினாவிற்கான விடையில் காண்க)

(இ) ஜமீன்தாரரின் கடப்பாடுகள்: (அடுத்துவரும் வினாவிற்கான விடையில் காண்க)

4. ஜமீன்தாரி முறை இந்தியாவில் எவ்வாறு வளர்ச்சியடைந்தது? ஒரு ஜமீன்தாருடைய அதிகாரங்கள் மற்றும் கடமைகள் யாவை? ஜமீன்தாரி முறை எப்பொழுது மற்றும் ஏன் ஒழிக்கப்பட்டது. (How did zamindari system developed in India? What were the powers and obligations of a zamindar? When was this system abolished and why?) - Dec-2009.

SN - 5 **ஒரு ஜமீன்தாரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகள் / Rights and obligations of a Zamindar - May-2017.**

விடைக்குறிப்பு : (அ) முன்னுரை - (ஆ) ஜமீன்தாரி முறை வளர்ச்சி (இ) ஜமீன்தாரரின் அதிகாரங்கள் (ஈ) ஜமீன்தாரரின் கடமைகள் (உ) ஜமீன்தாரிமுறை ஒழிப்பு.

அ. முன்னுரை :

ஜமீன்தாரி முறை ஆங்கிலேயர்களால் நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் மூலமாக புகுத்தப்பட்டது. ஜமீன் தாரர்களுக்கு உடைமையுரிமை வழங்கி அவர்கள் மூலம் நிலவருவாய் வசூலிப்பது தங்களின் பொருளாதார மற்றும் நிர்வாக வசதிகளுக்கு ஏற்புடையதாக இருக்கும் என ஆங்கிலேயர்கள் உறுதியாக நம்பினர். ஆங்கிலேயர்கள் நாளடைவில் இம்முறையில் அதிருப்தி அடைந்தாலும், இந்திய விடுதலைக்குப் பின்னரும் அதாவது 1948-ஆம் ஆண்டுவரை இம்முறை இந்தியாவின் பல்வேறு இடங்களில் நடைமுறையில் இருந்தது.

ஆ. ஜமீன்தாரி முறையின் வளர்ச்சி :

[வினா எண் -2 க்கான விடையில் ஆ (ii), (iii) மற்றும் (iv) பகுதியை சுருக்கமாக எழுதவும்]

இ. ஜமீன்தாரரின் அதிகாரங்கள் அல்லது உரிமைகள் :

(1) ஜமீன்தாரர்கள் தமது எஸ்டேட்டுகளை முழுமையாகவோ அல்லது. பகுதியாகவோ, அரசின் முன் அனுமதியின்றி உரிமை மாற்றம் செய்யும் உரிமையை கொண்டிருந்தனர்.

(2) குடியானவர்கள் செலுத்தும் நிலவரி தவறுமானால் (default) அதனைப் பெற்றிட ஜமீன்தாரர்கள் எந்த ஒரு நீதிமன்றத்திற்கும் அல்லது அரசு அலுவலருக்கும் முன் அறிவிப்பை அளிக்காமல் அவர்களை கட்டாயப்படுத்தி அவர்களது கால்நடைகள், சொந்த உடைமைகள் போன்றவற்றை கைப்பற்றவும் விற்பதற்கும் அதிகாரமுண்டு. (1802 ஆம் ஆண்டின் 28ஆவது ஒழுங்கு முறை).

(3) ஜமீன்தாரர்கள் தங்களது எல்லைக்குட்பட்ட பகுதிகளில் உள்ள நீர் நிலைகளை பயன்படுத்த உரிமையுண்டு.

(4) 1802 ஆம் ஆண்டின் 25ஆவது ஒழுங்குமுறை விதி 2-ன் படி பூமிக்கு கீழ் இருக்கும் கனிமப் பொருள்களுக்கும் (minerals) ஜமீன்தாரர்கள் உரிமை பெற்றிருந்தனர். ஏனெனில் அவர்களுக்கு நிலத்துடன் சேர்ந்தடைந்த உரிமை (vested right of the soil) அளிக்கப்பட்டிருந்தது.

(5) 1802 ஆம் ஆண்டின் 25 ஆவது ஒழுங்கு முறையின்படி, ஒரு ஜமீன்தாரி எல்லைக்குட்பட்ட பகுதியில் உள்ள தரிசு மற்றும் புறம்போக்கு (arable and waste) உள்ளிட்ட அனைத்து நிலங்களுக்கும் ஜமீன்தாரரே உரிமையாளராவார்.

(6) 1802 ஆம் ஆண்டின் 30 ஆவது ஒழுங்கு முறைப்படி, குடியானவர்கள் ஒவ்வொரிடமும் ஜமீன்தார் உடன்பாடு செய்து கொள்ளுதல் வேண்டும். இதன் பொருட்டு குடியானவர் செலுத்தும் நிலவரியினை பணமாகவோ அல்லது இனமாகவோ செலுத்துவதைக் குறிப்பிட்டு ஜமீன்தாரர்கள் 'பட்டா' (patta) வழங்குதல் வேண்டும். குடியானவர்களும் அதற்கு மாற்றாக 'முச்சலிக்கை'

(muchilika) என்ற உடன்பாட்டினை ஜமீன்தாரர்களுக்கு அளிக்க வேண்டும். குடியானவர் இத்தகைய எழுத்து மூலமான ஆவணத்தை பரிமாற்றம் செய்து கொள்ள மறுத்தால், ஜமீன்தாரர்கள் அத்தகைய நிலத்தை வேறு ஒரு குடியானவருக்கு அளிக்க அதிகாரமுண்டு.

ஈ) ஜமீன்தாரரின் கடப்பாடுகள் அல்லது கடமைகள் :

(1) ஜமீன்தாரர்கள் தங்கள் அதிகாரத்திற்குட்பட்ட பகுதி குறித்து நிர்ணயிக்கப்பட்ட ஜமீன் வரியை (peishkush) முறையாக தவறாமல் செலுத்த வேண்டும். இது வெள்ளம், பஞ்சம், வெள்ளத்தால் சாகுபடி செய்யும் நிலம் மூழ்கியிருத்தல் (inundation) அல்லது அப்பருவத்தில் ஏற்பட்ட பேரழிவு உள்ளிட்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் குறைக்கப்பட மாட்டாது. அவ்வாறு செலுத்த தவறும்பொழுது அவர்களின் தனிப்பட்ட சொத்து முதல் பற்றுகைக்கு (attachment) உட்படுத்தப்படும்.

(2) ஜமீன்தாரர்கள் தங்கள் நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள உரிமையை விற்பனை, கொடை அல்லது வேறு வழிகளில் அரசின் முன் அனுமதியின்றி மாற்றளிப்பு செய்யலாம் என்பதை மேலே கண்டோம். இருப்பினும் அத்தகைய மாற்றளிப்பு இந்து அல்லது முகம்மதிய சட்டங்களுக்கு அல்லது அரசின் ஒழுங்கு முறைகளுக்கு முரண்படாமல் இருக்க வேண்டும். மாற்றளிப்பு செய்யப்படும் பகுதிகளுக்கான பொதுத்தீர்வை ஏற்கனவே நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். மேலும் அத்தகை மாற்றளிப்புகள் அவ்வப்போது மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். இல்லையேல் அத்தகைய மாற்றளிப்புகள் எவ்வித சட்ட விளைவையும் ஏற்படுத்தாது.

(3) ஜமீன்தாரர்கள் தங்களுக்கு உட்பட்ட பகுதியில் வழக்கமாக உள்ள எண்ணிக்கையின் அடிப்படையில் கர்ணங்களை (Karnams) நியமிக்க வேண்டும்.

(4) ஜமீன்தாரர்கள் தங்களுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள பகுதியில் உள்ள ஏதேனும் நிலங்கள் குறித்து செலுத்தப்படவேண்டிய பொது வரியிலிருந்து அக்குறிப்பிட்ட நிலத்திற்கு நிரந்தர விலக்களிப்பு பெறவேண்டும் என்கிற நோக்கத்தில் மதம் அல்லது சமய அறப்பண்புகளுக்காக என ஒதுக்கக்கூடாது. ஆனால் அதே நேரத்தில் தங்களுக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்பட்ட போது 'தேவதாயம்' அல்லது 'தேவஸ்தான்' (மத நோக்கங்களுக்காக அளிக்கப்பட்ட நிலங்கள்) அல்லது 'பிரம்மதாயம்' அல்லது 'அக்ரஹாரம்' உள்ளிட்ட விலக்கு பெற்ற நிலங்கள் மற்றும் பொதுவாக 'லகிராஜ்' (Lakhiraj) என்று குறிப்பிடப்படும் விலக்களிப்பு பெற்ற நிலங்களை திரும்பப் பெறுவதோ அல்லது அந்நிலங்களின் மீது புதிய தீர்வையை நிர்ணயிப்பதோ கூடாது. அவ்வாறு செய்வதாக இருப்பின் அரசின் முன் ஒப்புதல் பெற வேண்டும்.

(5) ஜமீன்தாரர்கள் ஆட்சியாளரிடம் ஏற்படுத்திக் கொண்ட 'கபூலியாட்' (Kabuliyat) உடன்பாட்டிற்கு பின்னரான நியாயமான காலத்திற்குள் குடியானவர்களுக்கு 'பட்டா' அல்லது 'ரசீது' வழங்குதல் வேண்டும். தவறினால் அவர்மீது (ஜமீன்தாரர் மீது) மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் (Adalat of the zilla) வழக்கு

தொடரப்பட்டு, நீதிமன்றத்தினால் தீர்மானிக்கப்படும் இழப்பீட்டை முறையீட்டாளருக்கு செலுத்துதல் வேண்டும்.

(6) குற்றவாளிகளை பிடிப்பது தொடர்பாக, ஜமீன்தார்கள் அரசு அலுவலர்களுக்கு உதவி செய்தல் வேண்டும். மேலும் தங்கள் பகுதியில் திருடர்கள் அல்லது பொது அமைதிக்கு இடையூறு ஏற்படுத்துபவர்கள் எவரேனும் இருப்பதை அறிந்தால் அல்லது அத்தகையோர் தங்கள் பகுதியில் அடைக்கலம் புகுந்தால் உடனடியாக நடுவரிடம் (magistrate) அறிவிப்பு செய்ய வேண்டும்.

(7) ஆறு, வாய்க்கால் மூலமாக அரசினால் பாசனத்திற்கு தண்ணீர் வழங்கப்படுமாயின் அதன்பொருட்டு அந்நிலப்பகுதியின் உடைமையுரிமை பெற்ற ஜமீன்தாரர் தண்ணீருக்கான மேல்வரியை (cess) செலுத்துதல் வேண்டும்.

(எ) ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்பு அல்லது நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் முடிவுக்கு வருதல் :

ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்பு, 1948 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டத்தின் மூலமாக முடிவுக்கு கொண்டு வரப்பட்டது. இருப்பினும் ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்பிற்கு பல காரணிகள் காரணமாக இருந்தது. குறிப்பாக ஊடகங்களின் (செய்தித்தாள்கள்) பங்கு, கல்வியாளர் மற்றும் தேசியத் தலைவர்கள் ஆகியோரின் ஜமீன்தாரி முறைக்கு எதிரான சொற்பொழிவுகள், போராட்டங்கள், விவசாயிகளின் எழுச்சி, காங்கிரஸ் கட்சியின் பங்கு மற்றும் பிரகாசம் குழு மற்றும் அதன் அறிக்கை ஆகியவற்றின் ஒட்டு மொத்த வெளிப்பாடே 1948 ஆம் ஆண்டின் ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்புச் சட்டத்திற்கு கரணமாகியது என்பது வரலாற்று உண்மையாகும்.

5. ஒரு ஜமீன்தாரி முறையில் ஒரு ஜமீன்தாருடைய சட்ட பூர்வ நிலை பற்றிக் கூறவும். ஒரு ஜமீன்தாருடைய உரிமைகளும் கடப்பாடுகளும் யாவை? (State the legal position of a Zamindar under Zamindari system. What are the rights and obligations of a Zamindar): (May, 2000)

விடைக்குறிப்பு : (அ) ஜமீன்தாரி முறை தோற்றம் (ஆ) ஜமீன்தாரின் சட்ட பூர்வ நிலை (இ) ஜமீன்தாரரின் உரிமைகள் (ஈ) ஜமீன்தாரரின் கடமைகள்

(அ) ஜமீன்தாரி முறையின் தோற்றம் :

இந்தியாவில் ஜமீன்தாரி முறையை கொண்டுவந்தவர்கள் முகம்மதியர் ஆவர். பண்டைய இந்து அரசர்கள் நிலவருவாய் பெற்றிட பணியாளர்களை நியமித்தினர். அத்தகைய பணியாளர்கள் அரசின் சார்பாக நிலவருவாய் வசூலித்தார்களே தவிர இடைப்பட்டோராக (intermediary) அல்ல. வேற்று நாட்டவர்களான முகம்மதியர் தங்கள் ஆட்சியை நிலைப்படுத்திக் கொள்வதில் அதிக கவனம் செலுத்த வேண்டியிருந்தது. மேலும் மொழி மற்றும் பண்பாடு

வேறுபாட்டினாலும், இந்தியாவில் மேற்கொண்டிருந்த நிலவருவாய் மேலாண்மையின் நுணுக்கங்களை அறியாத காரணத்தினாலும், பெரும் நிலக்கிழார்களையும், சிற்றரசர்களையும், நிலவரி வசூல் செய்வதில் அனுபவம் வாய்ந்த இந்து அலுவலர்களையும் வரிவசூலிக்க நியமித்தனர். இவ்வாறு அரசுக்கும் குடியானவர்களுக்கும் இடையில் வரிவசூலிப்பதற்கென்று இடைப்பட்டவர்களை அறிமுகப்படுத்திய பெருமை முகம்மதியர்களையேச் சாரும். பின்னர் வந்த ஆங்கிலேயர்கள் குறிப்பாக காரன்வாலிஸ் பிரபு இந்திய கவர்னர் ஜெனரலாக இருந்தபோது நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் மூலமாக ஜமீன்தாரி முறையை கொண்டு வந்தார்.

(ஆ) ஜமீன்தாரின் சட்டபூர்வ நிலை :

நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் ஜமீன்தாரர்களைஅவர்கள் பிறந்த நாட்டில், வேற்று நாட்டவரான ஆங்கிலேயரின் நம்பிக்கைக்குரிய வரி வசூலிப்பவர்களாக்கியது. நிலங்கள் நிரந்தரமாக மதிப்பீடு செய்யப்பட்டு அனைத்து பருவங்களிலும் அரசுக்கு நிலையான நிலவருவாய் பெற்றிட வழிவகுத்தது. அதுவரை அரசிடமிருந்த நில உடைமையுரிமை ஜமீன்தாரர்களுக்கு அளிக்கப்பட்டது. அதன் பொருட்டு ஜமீன்தாரர்கள் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தீர்வையினை அரசுக்கு செலுத்தினர். அது 'பெய்ஸ்குஷ்' எனஅழைக்கப்பட்டது. ஜமீன்தாரர்கள் குடியானவர்களிடம் வசூலிக்கும் தொகை நிர்ணயிக்கப்பட்டது. அது பணமாக அல்லது இனமாக அப்பகுதியின் வழக்கத்தில் இருந்து வரும் முறைப்படி பெறப்பட்டது.

ஜமீன்தாரர்கள் வரி வசூலிப்பதற்கென பணியாளர்களை பராமரித்து வந்தனர். வருவாய் வசூலிப்பது முழுமையும் 'திவான்' என்பவரால் மேற்பார்வையிடப்பட்டது. கர்ணங்கள், நாட்டாமைக்காரர்கள் அல்லது மணியக்காரர்கள் மற்றும் காவல்காரர்கள் திவானுக்கு உதவினர். கர்ணம் எனப்படுவோர் குடியானவர் செலுத்த வேண்டிய வரியை கணக்கிடுவதுடன் அனைத்து ஆவணங்களையும் பராமரித்தனர். நாட்டாமைக்காரர் அல்லது மணியக்காரர் ஜமீன்தாரின் முகவர் ஆவார். வரிவசூலிக்கும் பொறுப்பு அவர்களிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. காவல்காரர்கள் கிராமத்திற்கு பாதுகாப்பாகவும், வரிவசூலிப்பின் போது அலுவலர்களுக்கு துணையாகவும் இருந்தனர். அவர்கள் அனைவருக்கும் ஊதியமாக நிலங்கள் அளிக்கப்பட்டது. அவர்கள் அனைவரும் ஜமீன்தாரரால் நியமிக்கப்பட்டும், ஊதியம் வழங்கப்படுவதுமாக இருந்ததால் ஜமீன்தாரரின் நம்பிக்கைக்கு உரிய பணியாளர்களாக இருந்தனர். இவ்வாறு அரசுக்கும் குடியானவர்களுக்கும் இடையில் வரி வசூலிக்கவும் அதன்பொருட்டு ஆங்கில அரசால் குறிப்பிட்ட அதிகாரங்கள் அளிக்கப்பட்டு சமுதாயத்தில் ஓர் உயர்ந்த நிலையையும் ஜமீன்தாரர்கள் கொண்டிருந்தனர்.

இ) ஜமீன்தாருடைய உரிமைகள் : (வினா எண் -4 க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு 'இ'-ன் கீழ் காணவும்)

ஈ) ஜமீன்தாருடைய கடமைகள் : (வினா எண் - 4க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு 'ஈ'-இன் கீழ் காணவும்)

6. தமிழ்நாட்டில் ஜமீன்தாரி முறை ஒழிக்கப்பட்டதற்கான வெவ்வேறு காரணங்களை ஆராய்க. (Bringout the various reasons for the abolition of Zamindari system in Tamil Nadu) - Nov-2016 (அல்லது)

❖ **இந்தியாவில் ஜமீன்தார் முறை எவ்வாறு ஒழிக்கப்பட்டது? (How was Zamindari system abolished in India) - May - 2012.**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை (i) தொடக்க முயற்சிகள் (ii) அறிஞர்கள் மற்றும் ஊடகங்களின் பங்கு (iii) விவசாயிகளின் எழுச்சி (iv) இந்திய தேசிய காங்கிரஸ் கட்சியின் பங்கு (v) பிரகாசம் குழு மற்றும் அதன் அறிக்கை

முன்னுரை

ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்பு, 1948 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டத்தின் மூலமாக முடிவுக்கு கொண்டுவரப்பட்டது. இருப்பினும் அதற்கு முன்பு கீழ்க்காணும் முக்கிய நிகழ்வுகள் இச்சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு காரணமாகியது.

(i) தொடக்க முயற்சிகள் :

ஜமீன்தாரி முறையை ஒழித்துவிட்டு ரயத்துவாரி முறையை அறிமுகப்படுத்துவது என்கிற கோரிக்கை பின்னாளில் எழுந்ததல்ல. 19-ம் நூற்றாண்டிலேயே சில குறிப்பிட்ட ஆங்கிலேய அதிகாரிகள் இது தொடர்பான ஆலோசனைகளை அளித்தனர். ஜமீன்தாரர்களின் அடக்கு முறைப்போக்கினை கண்ணுற்ற சுற்றுக் குழுவும் (Circuit committee) கிழக்கிந்திய கம்பெனியின் வருவாய் அதிகரித்திட, ஜமீன்தாரி முறையை முழுமையாக ஒழித்துவிட்டு ரயத்துவாரி முறையை கொண்டுவருமாறு இயக்குனர்கள் குழுவிற்கு (Court of directors) அறிவுரை வழங்கியது. இருப்பினும் ஜமீன்தாரர்கள் வரி வசூலிக்கும் அதிகாரத்தை தங்கள் வசம் கொண்டுள்ளதால் அவர்களின் செல்வாக்கினை குறைப்பது ஆபத்தானது என்பதன் பேரில் அத்தகைய அறிவுரை புறந்தள்ளப்பட்டது.

அறிஞர்கள் மற்றும் ஊடகங்களின் பங்கு : விவசாயிகளின் வறுமை மற்றும் அறியாமையைப் பயன்படுத்தி ஜமீன்தாரர்கள் தங்களால் இயன்ற அளவு சுரண்டல் போக்கினை மேற்கொண்டனர். 1857 ஆம் ஆண்டிற்கு முன்பு வரை விவசாயிகளின் வறுமையும் அவர்கள் படும் கொடுமையும் பகுத்தறிவாளர்களின் (rationalists) கவனத்தைக் கவரவில்லை. ஜமீன்தாரி முறைக்கு எதிரான ஒருங்கிணைந்த சக்தி இல்லாமல் இருந்ததே அதற்கு காரணம். ஆனால் 19-ம் நூற்றாண்டின் இறுதியில் தொடங்கப்பட்ட உள்ளூர் சபைகள் (native sabhas) மற்றும் அமைப்புகள் அரசிடம் ஜமீன்தாரி முறையின் அடக்குமுறைகள், சுரண்டல்கள் குறித்து எடுத்துரைத்தது. சென்னை மகாஜன சபையும் அவற்றுள் ஒன்றாகும். இது 1884-ல் தொடங்கப்பட்டது. 1886 ஆம் ஆண்டில் விவசாயிகளின்

நிலை மேம்பட வேண்டிய அவசியத்தை வலியுறுத்தியது. இலட்சுமி நரசு செட்டி. சென்னை சித்ரவதை சட்டத்திற்கு (Madras Tortures Act) எதிராக பெருங்கூட்டத்தை திரட்டியதன் விளைவாக அச்சட்டம் நீக்கப்பட்டது.

இருபதாம் நூற்றாண்டின் தொடக்கத்தில் பல்வேறு அரசியல் தலைவர்களும் கல்வியாளர்களும் விவசாயிகளின் நலனில் கவனம் செலுத்தத் தொடங்கினர். மகாத்மா காந்தி, நேரு, வல்லபாய் படேல் போன்ற பெருந்தலைவர்கள் சென்னை மாகாணத்தில் நடைபெற்ற விவசாயிகள் கூட்டத்தில் பங்கு கொண்டு, விவசாயிகளின் நலன் தொடர்பான தீர்மானங்களை நிறைவேற்றினர். N.G. ரங்கா என்பவர் விவசாயிகளின் நலனுக்காக உழைத்திடும் வீரராகத் திகழ்ந்தார். அவர் தன் பேச்சினாலும், எழுத்தினாலும் ஜமீன்தாரி முறைக்கு எதிரான உணர்வினை விவசாயிகளின் எண்ணத்தில் விதைத்தார். விவசாயிகள் கல்வி அறிவுப் பெற்றிட, சென்னை மாகாணத்தின் பல பகுதிகளில் விவசாயிகள் நிலையங்கள் (pesant institutions) தொடங்கினார். ஜமீன்தாரி முறையை ஒழிப்பதே தன் வாழ்வின் இலட்சியமாகக் கொண்டிருந்தார்.

தேசியத் தலைவர்கள் மற்றும் கல்வியாளர்களின் ஜமீன்தாரி முறைக்கு எதிரான பேச்சுகளுக்கு 'சுதேச மித்திரன்', 'ஆந்திர கேசரி' போன்ற செய்தித்தாள்கள் மிகுந்த முக்கியத்துவம் அளித்து வெளியிட்டன. இதன் வாயிலாக பொதுமக்களின் ஆதரவையும் விவசாயிகள் பால் திரட்ட உதவியது. சுதேசமித்திரன் தனது 1907 ஆம் ஆண்டு மார்ச்-25 செய்தித்தாளில் சுப்ரமணி ஐயரை மிகவும் புகழ்ந்து செய்தி வெளியிட்டது. சுப்ரமணி ஐயர் அரசு ஊழியராக இருந்த போதிலும் அச்சமின்றி வெளிப்படையாக விவசாயிகளுக்கு ஆதரவாக குரல் கொடுத்ததை மிகவும் பாராட்டியது. மேலும் 'உழுபவருக்கே நிலங்கள் சொந்தமாகஇருக்க வேண்டும்' என்கிற சுப்ரமணி ஐயரின் உறுதியான கருத்தினையும் வெளியிட்டது. இது ஜமீன்தாரர்களுக்கு எதிரான விவசாயிகளின் உணர்வினை தட்டி எழுப்பியது.

(ii) விவசாயிகளின் எழுச்சி :

விவசாயிகள் தொடர்ந்து ஜமீன்தாரர்களால் சுரண்டப்பட்டதால் அவர்கள் வறுமை நிலையிலும் அறியாமையிலும் இருந்தனர். ஆனால் 20-ம் நூற்றாண்டின் தொடக்கத்தில் இந்நிலை மாறியது. தேசியத் தலைவர்களின் கொள்கைகள் மற்றும் கருத்துகளை செய்தித்தாள்கள் வெளியிட்டதன் வாயிலாக விவசாயிகள் புத்துணர்ச்சி பெற்றனர். 1908-ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் நிலச் சட்டம் குடியானவர்களுக்கு குடியிருப்பு உரிமையை அளித்தது. அதுநாள் வரை தாங்கள் வெளியேற்றப்படலாம் என்ற அச்சம் கொண்டிருந்த விவசாயிகள் இச்சட்டத்தின் மூலம் அத்தகைய அச்சத்தினின்று விடுபட்டனர். மேலும் 1919 ஆண்டு சென்னை சட்ட மன்றக் குழுவில் விவசாய பிரதிநிதிகளும் இடம் பெற்றனர். அவர்கள் தங்களின் இன்னல்களுக்கு தீர்வு அளிக்கும்படி அரசை வற்புறுத்தினர். 1938 ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் 27-ம் தேதி நடைபெற்ற விவசாய பேரணி, தங்களின் கோரிக்கைகளை சென்னை முதல்வர் C.ராஜகோபாலாச்சாரியாரிடம் அளித்தனர்.

(iv) காங்கிரஸ் கட்சியின் பங்கு :

இந்திய தேசிய காங்கிரஸ் 19 ஆம் நூற்றாண்டின் இறுதியில் தொடங்கப்பட்டாலும், விவசாயிகளின் அடக்குமுறைக்கு எதிரான தனது நடவடிக்கைகளை 20 ஆம் நூற்றாண்டின் தொடக்கத்தில்தான் தீவிரப்படுத்தியது. கிராமப் புறங்களில் விவசாயிகள் குழுவினை ஏற்படுத்தி அவர்களின் குறைகளை கவனத்தில் கொண்டது. விவசாயிகளின் நலனைப் பாதுகாத்திட விவசாயிகள் அமைப்பு ஏற்படுத்துவதன் அவசியத்தை ஊக்குவித்தது. 1935 ஆம் ஆண்டின் இந்திய அரசு சட்டத்தின் படி (Government of India Act, 1935) 1937-ல் தேர்தல் நடைபெற்றது. ஜமீன்தாரி முறையின் கீழ் குடியானவர்கள் படும் இன்னல்கள் மற்றும் ஜமீன்தாரி முறையினை ஒழிக்க காங்கிரஸ் கட்சி மேற்கொண்ட முயற்சிகள் ஆகியவை சென்னை மாகாண தேர்தல் அறிக்கையில் முக்கிய இடம் பெற்றது. இதன் விளைவாக காங்கிரஸ் கட்சி அமோக வெற்றி பெற்று இராஜாஜி (இராஜகோபாலாச்சாரியார்) தலைமையிலான காங்கிரஸ் அமைச்சரவை பதவியேற்றது. 1937 ஆம் ஆண்டு சென்னை சட்டமன்றத்தின் இரு அவைகளிலும் ஜமீன்தாரி முறை ஒழிக்கப்பட வேண்டும் என்கிற தீர்மானத்தை காங்கிரஸ் கட்சி நிறைவேற்றியது.

(v) பிரகாசம் குழு மற்றும் அதன் அறிக்கை :

1937 ஆம் ஆண்டு சட்டமன்றத்தில் ஏற்பட்ட கிளர்ச்சியின் காரணமாக, அப்போது வருவாய்துறை அமைச்சராக இருந்த T. பிரகாசம் தலைமையிலான ஒன்பது பேர் கொண்ட குழுவை காங்கிரஸ் கட்சி அமைத்தது. அக்குழு அளித்த அறிக்கையின் அடிப்படையில் 1938 ஆம் ஆண்டின் எஸ்டேட்டுகள் நிலச்சீர்திருத்த சட்ட மசோதா வரைவு செய்யப்பட்டது. அது நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் கொண்டுவரப்பட்ட போது விதித்த நிலத்தின் தீர்வை மாற்ற முடியாது என அறிவித்தது. மேலும் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் நிலவருவாய் மசோதா எனும் மற்றொன்றை 1939 - ஆம் ஆண்டு வரைவு செய்தது. சென்னை மாகாணத்தில் உள்ள நிரந்தர எஸ்டேட்டுகளை ஒழிப்பதே அதன் முக்கிய நோக்கமாகும். 1939 ஆம் ஆண்டு தொடங்கிய இரண்டாம் உலகப் போரின் காரணமாக காங்கிரஸ் அரசு பதவி விலகியது. இதன் காரணமாக இரண்டு மசோதாக்களும் சட்டமாகமலேயே போனது. இரண்டாம் உலகப்போர் முடிந்த பின்னர் டிசம்பர் 1945 ஆம் ஆண்டு நடைபெற்ற தேர்தலில் மீண்டும் பெருவாரியான இடங்களை கைப்பற்றிய காங்கிரஸ், சென்னை மாகாணத்தின் நிர்வாகத்தை 1946 ஆம் ஆண்டு எடுத்துக் கொண்டது. காங்கிரஸ் கட்சி ஜமீன்தாரி முறையினை ஒழிப்பதில் அதிக அக்கறை காட்டியது. இது தொடர்பாக முதலில் 1947 ஆம் ஆண்டு சென்னை எஸ்டேட்டு நிலங்கள் (வாடகை குறைப்பு) சட்டத்தை இயற்றியது. இச்சட்டம் குறைக்கப்பட்ட வரியை வசூலிக்கும் பொறுப்பினை அரசுக்கு விதித்தது. இது ஜமீன்தாரி எஸ்டேட்டுகளில் விதிக்கப்பட்டிருந்த உயர்ந்த வரியை அருகிலுள்ள ரயத்துவாரி நிலங்களுக்கு விதிக்கப்பட்ட வரி அளவு குறைத்தது. இதன்படி 1947 - ஜூலை முதல் தேதியிலிருந்து குறைக்கப்பட்ட வரியை அரசு வசூலித்தது. இறுதியாக 1948 ஆம்

ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரிக்கு மாற்றம்) சட்டத்தை இயற்றியது. இதன் மூலமாக ஜமீன்தாரி முறை அல்லது நிரத்தர நிலவரித்திட்டம் ஒழிக்கப்பட்டது.

7. **நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்திற்கான இன்றியமையாத இயல்புகள் என்ன என்பதை விளக்குக. (Explain the essential features of permanent settlement) - Nov-2018 (அல்லது)**

❖ **நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் என்றால் நீவிர் அறிவதென்ன? அதன் சிறப்பியல்புகளை வெளிக் கொணர்க. (What do you understand by 'permanent settlement? Bring out it's dintinguishing features) - Nov, 2005.**

SN - 6 **நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் / Parmanent Settlement -May, 2008, Nov.2008.**

விடைக்குறிப்பு : (A) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் (i) அரசு ஜமீன்தார்களுடன் உடன்பாடு செய்து கொள்ளுதல் (ii) ஜமீன்தார்கள் குடியானவருடன உடன்பாடு செய்து கொள்ளுதல் (B) நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

(A) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் :

நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் என்பது, நில உரிமையாளர்கள், சிற்றரசர்கள், பாளையக்காரர்கள், மிட்டாதாரர்கள் போன்ற இடைப்பட்ட நபர்களுடன், நிரந்தர நில வருவாய் பெற்றிடும் நோக்கில் ஆங்கிலேய அரசு செய்து கொண்ட ஓர் உடன்பாட்டினைக் குறிக்கும். கார்ன்வாலிஸ் பிரபு கவர்னர் ஜெனரலாக இருந்த போது வங்காளத்தில் 1793 ஆம் ஆண்டில் இத்திட்டத்தினைக் கொண்டு வந்தார். வங்காளத்தில் நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் செயல்பாடுகள் திருப்திகரமாக இருந்ததால் சென்னை மாகாணத்திலும் இத்திட்டம் கொண்டுவருவது என முடிவு செய்யப்பட்டது. இதன் பொருட்டு 1802 ஆம் ஆண்டின் 25 ஆவது ஒழுங்கு முறைச் சட்டத்தின் வாயிலாக சென்னையிலும் இத்திட்டம் கொண்டு வரப்பட்டது.

(i) **அரசு ஜமீன்தார்களுடன் உடன்பாடு செய்து கொள்ளுதல்:** நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் ஜமீன்தார்களை நில உரிமையாளர்களாக அங்கீகரித்தது. இதனால் ஜமீன்தார்கள் கொண்டிருந்த நில உரிமை அவர்களுக்குப் பின் அவர்களது வாரிசுகள் மற்றும் சட்ட வழி இறங்குரிமையருக்கு நிரந்தரமாக சொந்தமானது. இம்முறையில் அரசு சனத்-இ-மில்கியாட்-இ- இஸ்திம்வார் (Sanad-i-milkiyat-i-istimrar i.e., Title Deed of Permanent Property) என்கிற நிரந்தர சொத்திற்கான ஆவணத்தை ஜமீன்தார்களுக்கு அளித்தது. ஜமீன்தாரர்கள் கபூலியாட் (Kabuliyat) என்ற உடன்பாட்டினை செய்து கொள்ளும்படி கோரப்பட்டனர். "கபூலியாட்" என்பது ஆங்கில அரசு ஜமீன்தாரர்களுக்கு சொத்துரிமை அளித்ததற்காக, ஜமீன்தாரர்கள் ஆங்கில அரசுக்கு ஆற்றும்

சேவைக்கான உடன்பாடாகும் (Agreement in return for service).

(ii) **ஜமீன்தாரர்கள் குடியானவருடன் உடன்பாடு செய்து கொள்ளல்:** நிரந்தர தீர்வை விதிக்கப்பட்ட ஆறுமாதத்திற்குள் ஜமீன்தாரர்கள் தங்கள் எல்லைக்கு உட்பட்ட குடியானவர்களுக்கு "பட்டா" வழங்குதல் வேண்டும். அதில் குடியானவர்கள் செலுத்த வேண்டிய தொகை மற்றும் இதர நிபந்தனைகள் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும். குடியானவர்கள், ஜமீன்தாரர்கள் அளித்த பட்டா மற்றும் அதில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளை ஏற்றுக் கொள்வதாக "முச்சலிக்கை" என்கிற ஆவணத்தை ஜமீன்தார்களுக்கு அளிக்க வேண்டும்.

(B) நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் :

நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் சிறப்புகளை பின்வருமாறு தொகுத்துக் கூறலாம்.

(1) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் கொண்டு வருவதற்கு முன், அரசின் வருவாய் தேவையை ஜமீன்தாரர்களால் நிறைவேற்ற முடியாத சூழ்நிலை இருந்தது. ஏனெனில் அரசின் வருவாய் தேவை உறுதி செய்யப்படாமல் இருந்தது. நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் மூலமாக ஜமீன்தார்கள் அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வை (பெய்ஸ் குஷ்) நிரந்தரமாக்கப்பட்டது. இதனால் ஜமீன்தார்களின் நிலை பாதுகாப்பு பெற்றது.

(2) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் ஜமீன்தார்களை நிலத்தின் உரிமையாளர்களாக ஏற்றுக் கொண்டது. இதன் காரணமாக ஜமீன்தார்கள் தங்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட நில உரிமையினை அரசின் முன் அனுமதியின்றி முழுவதுமாக அல்லது பகுதியாக உரிமை மாற்றம் செய்திட உரிமையளித்தது. மேலும் ஜமீன்தார்கள் கொண்டிருந்த உரிமை அவருக்குப்பின் அவரது வாரிசுகள் (heirs) மற்றும் சட்ட பூர்வ இறங்குரிமையர் (lawful successors) ஆகியோருக்கு சென்றடைந்தது.

(3) ஜமீன்தார்களுக்கு அவர்களின் எல்லைக்குட்பட்ட தரிசு நிலங்கள் தீர்வையின்றி அளிக்கப்பட்டது.

(4) ஜமீன்தாரர்களுக்கு அவர்களின் எல்லைக்குட்பட்ட நீர்ப்பாசன பணிகளை பராமரிக்கும் பொறுப்பு அளிக்கப்பட்டது.

(5) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம், வரிவிதிக்கும் அதிகாரம் முழுமையும் ஆங்கிலேய அரசுக்கு உட்பட்டது என அறிவித்தது. [1802 ஆம் ஆண்டின் 25 ஆவது ஒழுங்கு முறை; விதி (iv)] இதனால் ஜமீன்தாரர்கள் வரிவிதிக்கும் அதிகாரத்தை இழந்தனர். இது ஜமீன்தார்கள் தங்கள் விருப்பம் போல் தன்னிச்சையாக வரி வசூலிப்பதை தடுத்ததால் குடியானவர்கள் பாதுகாப்பு பெற்றனர்.

(6) பணித்துறையை பராமரிக்கும் (maintenance of establishment) அதிகாரத்தை ஆங்கிலேய அரசு எடுத்துக் கொண்டதன் காரணமாக, ஜமீன்தார்கள் அத்தகைய அதிகாரத்தை இழந்தனர். மேலும் பணித்துறை பராமரிப்பதன் பொருட்டு அளிக்கப்பட்ட நிலங்கள் (russooms) மீண்டும் அரசிடம் சென்றடைந்தது. அத்தகைய நிலங்களை அரசு தாம் விருப்பப்படும் வகையில்

அளித்திட அதிகாரம் பெற்றது. (1802 ஆம் ஆண்டின் 25 ஆவது ஒழுங்குமுறை; விதி-V).

(7) ஒவ்வொரு ஜமீன்தாரும் தங்கள் எல்லைக்கு உட்பட்ட கிராமங்களில், நடைமுறையில் இருக்கும் எண்ணிக்கையில் "கர்ணம்" எனப்படும் கிராம கணக்கர்களை நியமிக்கவும், நீதிமன்ற உத்தரவினால் மட்டுமே அவர்களை பதவி நீக்கம் செய்யமுடியும் என்பதையும் 1802 ஆம் ஆண்டின் 25ஆவது ஒழுங்கு முறை விதி-XI குறிப்பிட்டது. இதனால் கர்ணங்களின் பணி பாதுகாக்கப்பட்டது.

(8) தீர்வைக்கு உட்படுத்தப்பட்ட நிலங்களை அவற்றினின்று விலக்கு அளிப்பது, சமய மற்றும் அறநோக்கங்களுக்காக விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களை மீண்டும் தீர்வைக்கு உட்படுத்துவது தொடர்பான ஜமீன்தார்களின் அதிகாரம் கட்டுப்படுத்தப்பட்டது. அரசின் முன் ஒப்புதலின்றி இத்தகைய செயல்களை மேற்கொள்ள அவர்களுக்கு அனுமதி மறுக்கப்பட்டது. (1802 ஆம் ஆண்டின் 25 ஆவது ஒழுங்கு முறை; விதி -XII)

(9) ஜமீன்தாரர்கள், குடியானவர்களுக்கு நியாயமான காலத்திற்குள் பட்டா வழங்கவும் மற்றும் குடியானவர்கள் செலுத்தும் தொகைக்கு ரசீது வழங்கவும் நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் வழிவகுத்தது. இதனால் குடியானவரின் நிலை பாதுகாக்கப்பட்டது.

8. நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் என்பது யாது? அதன் நன்மை தீமைகளை விளக்குக. எப்போது இத்திட்டம் முடிவுக்கு கொண்டு வரப்பட்டது? (What is Permanent Settlement? Explain it's advantages and disadvantages. When was it put to an end?) - Jun, 2009.

விடைக்குறிப்பு : (1) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் (2) நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் நன்மைகள் (3) நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் தீமைகள் (4) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் முடிவுக்கு வருதல்

(1) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் :

(முந்தை வினாவுக்குரிய விடைப்பகுதியில் குறுந்தலைப்பு 'A'-ல் காண்க).

(2) நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் நன்மைகள் :

(i) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் கொண்டு வருவதற்கு முன், நிலங்களின் அளவு, நிலங்களின் தன்மையை வகைப்படுத்தல் போன்றவை சென்னை மாகாணம் முழுமையும் முறையாக மேற்கொள்ளப்படவில்லை. அத்தகைய செயல்கள் மேற்கொண்ட சில பகுதிகளிலும் பல்வேறு குறைகள் இருந்தது. அதன் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தீர்வையும் ஏற்றத்தாழ்வுடனும், நிலத்தின் அளவு மற்றும் தன்மைக்கு தொடர்பற்ற முறையிலும் இருந்தது. இதனால் வரி வசூலிக்கும் ஜமீன்தார்கள் அரசின் நிச்சயமற்ற வருவாய்த் தேவையை நிறைவேற்ற முடியாத சூழ்நிலை இருந்தது. அரசுக் கோரும் நில வருவாயை வசூலிக்காத அல்லது

அதைவிடக் குறைவாக வசூலிக்கும் ஜமீன்தார்கள் நீக்கப்பட்டு அவருக்கு பதிலாக வேறு நபர்கள் நியமிக்கப்பட்டனர். இதனால் ஜமீன்தார்களின் நிலை பாதுகாப்பின்றி இருந்தது. நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் மூலமாக ஜமீன்தார்கள் நில உரிமையாளர்களாக ஆனதால் ஜமீன்தார்களின் நிலை பாதுகாக்கப்பட்டது.

(ii) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் அறிமுகப்படுத்துவதற்கு முன்னர் அரசுக்கோரும் தீர்வை நிர்ணயிக்கப்படாமல் இருந்ததாலும், பல சமயங்களில் அதிகமாக இருந்ததாலும், ஜமீன்தார்கள் குடியானவர்களைகட்டாயப்படுத்தி வரி வசூல் செய்தனர். இதனால் குடியானவர்கள் மிகுந்த இன்னலுக்கு ஆளாகினர். நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் இத்தகைய சிரமத்தை தவிர்த்ததால் குடியானவர்கள் நிம்மதியடைந்தனர்.

(iii) ஜமீன்தார்கள் தங்கள் எல்லைக்குட்பட்ட பகுதியில் உள்ள ஒவ்வொரு குடியானவருக்கும் "பட்டா" அளிப்பதையும், குடியானவர்கள் செலுத்தும் தொகைக்கு ரசீது வழங்குவதையும் நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் கட்டாயப்படுத்தியது. மேலும் தவறும் பட்சத்தில் குடியானவர்கள் நீதிமன்ற நடவடிக்கை மேற்கொள்ளவும், இழப்பீடு பெறவும் நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் வழி செய்ததால் குடியானவர்களின் உரிமை பாதுகாக்கப்பட்டது.

(iv) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் ஒவ்வொரு ஜமீன்தாரியிலும் உள்ள தரிசு நிலங்களை தீர்வை ஏதுமின்றி ஜமீன்தார்களுக்கு அளித்ததால், தரிசு நிலங்கள் வேளாண் நிலங்களாக மாற்றப்பட்டது. இதனால் வேளாண் உற்பத்தி அதிகரித்தது.

(v) ஜமீன்தார்கள், வரி விதிக்கும் அதிகாரம் மற்றும் பணித்துறை பராமரிப்பு ஆகிய பொறுப்புகளினின்று விடுவிக்கப்பட்டதால், கூடுதல் பொறுப்புகள் இன்றி வரி வசூலிக்கும் பணியினை செவ்வனே மேற்கொள்ள நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் வழி வகுத்தது.

(3) நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் தீமைகள் :

(i) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் ஜமீன்தார்கள் எனப்படும் இடைப்பட்டோரை உருவாக்கியது. இதனால் அரசுக்கும் குடியானவர்களுக்கும் இடையேயான தொடர்பு துண்டிக்கப்பட்டது.

(ii) குடியானவர்களின் நலனைப் பாதுகாப்பதற்காக 1802 ஆம் ஆண்டின் 30 ஆவது ஒழுங்கு முறை (பட்டா ஒழுங்கு முறை) வெளியிடப்பட்டது. இது ஜமீன்தார்கள், குடியானவர்களுக்கு பட்டா வழங்கும் கடமையை சுமத்தியது. அதில் குடியானவர்கள் செலுத்த வேண்டிய தொகையும் குறிப்பிடப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிட்டது. வரி வசூலிப்பதில் நடைமுறையில் இருந்த குறைபாடுகளைக் களைவதற்காக இது வெளியிடப்பட்டது. ஆனால் இதற்கு எதிரான பலனே விளைந்தது. ஜமீன்தார்களில் பலர் 'பட்டா' வழங்காமல் தங்கள் விருப்பம் போல் வரி வசூலித்தனர். பெரும்பாலான குடியானவர்கள் கல்வி அறிவு இன்றி இருந்ததால் பட்டா பெறும் முறை தெரியாமல் இருந்தனர். இதனால் ஜமீன்தார்கள் தங்கள் விருப்பம்போல் குடியானவர்களைக் கட்டாயப்படுத்தி வரி வசூல் செய்தனர்.

(iii) ஒவ்வொரு கிராமத்திலும் கிராமக் கணக்கர்களான கர்ணங்களை நியமிக்கும் அதிகாரத்தை ஜமீன்தார்கள் பெற்றிருந்ததால். தங்களின் நோக்கத்திற்கு ஒத்துழைக்கும் கர்ணங்களை ஜமீன்தார்கள் நியமித்தனர். ஜமீன்தார்களின் முறையற்ற செயலுக்கு கர்ணங்களும் உடன்பட வேண்டியதாயிற்று. இதனால் கர்ணங்கள் பராமரிக்க வேண்டிய பதிவேடுகள் சரிவர பராமரிக்கப் -படாமலும், பராமரிக்கும் பதிவேடுகளில் பொய்யான கணக்குகளும் இடம் பெற்றன.

(iv) ஜமீன்தாரர்களில் பெரும்பாலோர் தங்களின் ஆடம்பரமான உல்லாச வாழ்க்கைக்கு அதிக முக்கியத்துவம் கொடுத்தனரே தவிர குடியானவர்களின் தேவையை நிறைவேற்றுவதில் அக்கறை காட்டாமல் இருந்தனர். இதனால் பெரும்பாலான நீர்ப்பாசன வசதிகள் பராமரிக்கப்படாமல் இருந்தது. பல கிராமங்களில் குடியானவர்கள் தாங்களே நீர் நிலைகளை பழுது பார்த்தல் மற்றும் பராமரிப்பு பணிகளை மேற்கொண்டனர்.

(v) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம், ஒவ்வொரு ஜமீன்தாரிக்கும் உட்பட்ட தரிசு நிலங்களுக்கும் ஜமீன்தார்களை உரிமையாளராக்கியது. ஜமீன்தார்கள், தரிசு நிலங்களை ஒட்டியுள்ள குடியானவர்களை, தரிசு நிலங்களில் பயிர் சாகுபடி செய்யும் பணியில் ஈடுபட கட்டாயப்படுத்தினர். ஜமீன்தார்களின் தயவினைப் பெற வேண்டிய சூழ்நிலையில் குடியானவர்கள் இருந்ததால் அத்தகைய பணிகளை மறுபயன் ஏதுமின்றி செய்ய வேண்டியதாயிற்று. இவ்வாறு குடியானவர்களின் உழைப்பினை ஜமீன்தார்கள் சுரண்டும் போக்கிற்கு நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் காரணமாகியது.

(vi) குடியானவர்கள் அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வையை வெள்ளம், பஞ்சம் உள்ளிட்ட எக்காலங்களிலும் குறைக்கப்படுவதை நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் தடை செய்தது. இதனால் வானம் பொய்த்த வறண்ட பருவங்களிலும், வெள்ளம் பாதித்த காலங்களிலும் கூட குடியானவர்கள் வரி செலுத்த வேண்டிய கட்டாயம் இருந்தது. இதனால் குடியானவர்கள் மிகுந்த இன்னலுக்கு ஆளாகினர்.

(4) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் முடிவுக்கு வருதல் :

நிரந்தர நிலவரித் திட்டம், 1948 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மறறும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டத்தின் மூலமாக முடிவுக்கு கொண்டு வரப்பட்டது.

9. நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் என்பது யாது? அதனைக் கொண்டு வந்த காரணம் குறித்து விரிவாக எழுதவும். (What is Permanent Settlement? Write in detail about the reason for introducing the same):

விடைக்குறிப்பு : (அ) நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் (ஆ) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் கொண்டு வந்ததற்கான காரணங்கள்

(அ) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் :

(வினா எண் 7-க்குரிய விடைப்பகுதியில் குறுந்தலைப்பு 'A'-ல் காண்க).

(ஆ) நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் கொண்டு வந்ததற்கான காரணங்கள்:

ஆங்கிலேய அரசு நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தினைக் கொண்டு வர பலக் காரணங்கள் உண்டு. அவற்றுள் முக்கியமான காரணங்கள் பின்வருமாறு :

(1) துவக்கத்தில் இருந்தே கிழக்கு இந்திய கம்பெனியின் முதன்மை நோக்கம் பெரும் வருவாயை பெறுவதாக இருந்தது. நில வருவாய் அரசின் முக்கிய வருவாய் ஆதாரமாக இருந்தது. வருவாய் வசூலிப்பது தொடர்பான பல்வேறு முயற்சிகள் தோல்வியடைந்ததால் எதிர்காலத்தில் பெறும் நிலவருவாயை உறுதி செய்து கொள்ளும் நோக்கில் நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் கொண்டு வரப்பட்டது.

(2) இங்கிலாந்தில் மாற்றமுடியாத நிலவரி தொடர்பான சட்டங்கள் இயற்றப்பட்டது. அதன் விளைவாக இங்கிலாந்திலிருந்து இந்தியாவிற்கு வந்த நிருவாகத்தினர் அதே எண்ணம் கொண்டிருந்தனர். தவறான ஆளுமையாலும் ஊழல்களினாலும் திவாலாகும் நிலையிலிருந்த கிழக்கு இந்திய கம்பெனி, அப்போதைய சூழ்நிலையில் அரசுக்கு நிரந்தர வருவாய் கிடைப்பதை உறுதி செய்து கொள்வதே அறிவார்ந்த செயல் என்று எண்ணியது.

(3) கிழக்கிந்திய கம்பெனி குறைந்த செலவில் அதிக வருவாய் பெற்றிட எண்ணியது. ஆங்கிலேயர் நேரடியாக வரிவசூல் செய்வதில் ஈடுபட்டதால், பணியாளர் நியமனம், மேற்பார்வையாளர்கள், பதிவுகள், பராமரிப்பு என பெரும் செலவினை ஏற்க வேண்டியதாக இருந்தது. அதே நேரத்தில் நிரந்தர நிலவரி மூலமாக எந்த சுமையும் செலவும் இன்றி நிரந்தர வருவாய் கிடைக்கும் என எண்ணியது.

(4) சென்னை மாகாணத்தின் நிர்வாகச் செலவு மற்றும் வலிமையான படையின் தேவை ஆகியவற்றை எதிர்கொள்ள நிலையான வருவாய் தேவைப்பட்டது. சென்னை மாகாணத்தில் உள்ள சிற்றரசர்களுக்கு எதிராகவும் மற்றும் தென்னிந்தியாவில் நடைபெறும் பிறபோர்களுக்கும் கிழக்கிந்திய கம்பெனி நிதியளிக்க வேண்டிய சூழ்நிலை இருந்ததால், நிரந்தர வருவாய் பெற்றிட வேண்டிய அவசியத்தேவை இருந்தது. இத்தகைய உடனடி சிக்கலைத் தீர்க்க நிரந்தர நிலவரித் திட்டமே சிறந்த தீர்வாகியது.

(5) கிழக்கிந்திய கம்பெனி புதிய பகுதிகளை பெற்றதால் அவற்றினை நிருவாகம் செய்யத் தேவைப்படும் கூடுதல் செலவு, குறைந்த பட்சம் உறுதியளிக்கப்பட்ட நிரந்தர வருமானத்தை பெற்றிடும் அவசியத்தை ஏற்படுத்தியது. எனவே செலுத்த வேண்டிய தொகையை நிர்ணயம் செய்வதன் மூலம், நிலவரி தொடர்பான நிச்சயமற்ற சூழ்நிலையிலிருந்து அரசு விடுபடும் என்று கருதப்பட்டது. மேலும் நீர் நிலைகளை ஏற்படுத்துவது மற்றும் பராமரிப்பது தொடர்பான செயல்கள் கம்பெனிக்கு மிகுந்த சிரமத்தையும் பளுவையும் ஏற்படுத்தும் என்று கருதியதால் நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் மூலமாக

இப்பணிகளை ஜமீன்தார்களிடம் ஒப்படைப்பதன் மூலம் இத்தகைய சுமைகள் மற்றும் சிரமங்கள் ஆகியவற்றிலிருந்து அரசு முழுமையாக விடுபடும் என திடமாக நம்பப்பட்டது.

(6) நிலத்தை மதிப்பிடுவதிலும், சரியான தீர்வையை நிர்ணயிப்பதிலும் ஆங்கிலேயர் பல இன்னல்களை அனுபவித்தனர். சரியான வரிவிதிப்பிற்கு நிலங்களை வகைப்படுத்துவது இன்றியமையாததாக இருந்தது. வகைப்படுத்தல் சமமாக இல்லாவிடில், அதன் அடிப்படையில் தீர்மானிக்கப்படும் வரியும் சமமற்று இருக்கும். ஆனால் கிராமக் கணக்கர்களான கர்ணங்கள் மற்றும் ஜமீன்தார்கள் ஆகியோர் ஆங்கிலேயருக்கு சரியான கணக்குகள் மற்றும் பதிவுகளை தெரிவிக்கவில்லை. ஒரு ஜமீன்தார் குடியானவர்களிடம் இருந்து எவ்வளவு தொகை வசூலிக்கிறார் என்பதையோ அல்லது எந்த விகிதத்தின் அடிப்படையில் அரசுக்கு செலுத்துகிறார் என்பதையோ தெரிவிக்க கிழக்கிந்திய கம்பெனியின் எந்தவொரு வருவாய் அலுவலராலும் இயலவில்லை. இத்தகைய சூழ்நிலைகளில் நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் ஒன்றே அவர்களின் இன்னலைத் தீர்க்கும் மாமருந்தாகும் என கிழக்கிந்திய கம்பெனி கருதியது.

(7) இந்திய வருவாய் தொடர்பான அனைத்து கோட்பாடுகளும் ஆங்கிலேயருக்கு முற்றிலும் புதிதாக இருந்தது. இந்திய நிலவார முறைகள் குறித்து கிழக்கிந்திய பணியாளர்களுக்கு மிகக் குறைந்த அளவு விவரம் மட்டுமே தெரிந்திருந்தது. நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் அறிமுகப்படுத்துமுன், கிழக்கிந்திய கம்பெனி, நில உரிமையாளர்கள் அல்லது ஜமீன்தார்கள் ஆகியோரை பணியமர்த்தி அவர்கள் மூலமாக குடியானவரிடமிருந்து வருவாய் வசூலித்திட முயற்சித்தனர். ஆனால் இத்தகைய ஜமீன்தார்கள் அல்லது நில உரிமையாளர்களிடமிருந்து அவர்கள் வசூலிக்கும் வருவாய்க்கு முறையான கணக்கினை கம்பெனியால் பெறமுடியவில்லை. இதன் விளைவாக கம்பெனியின் வருவாயும் உறுதி செய்யப்படாமல் இருந்தது. நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் இவற்றிற்கெல்லாம் ஓர் தீர்வாக அமையும் என்று ஆங்கில அரசு உறுதியாக நம்பியது.

(8) பருவம் பொய்ப்பதால் ஏற்படும் பஞ்சமும் நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் அறிமுகப்படுத்தப்பட ஒரு காரணமாகியது. இந்தியா முழுவதும் குறிப்பாக ராயல சீமாவில் 1770 ஆம் ஆண்டுகளைத் தொடர்ந்து ஏற்பட்ட பஞ்சத்தின் காரணமாக ஒரு லட்சம் எண்ணிக்கையிலான குடியானவர்களும் தொழிலாளர்களும் இறக்க நேர்ந்தது. அதன் பின்னரான வருடங்களில் ஆங்கில அரசு ஜமீன்தார்களிடம் நிலவரி கோரும் போதெல்லாம், பயிர் செய்வதற்கான குடியானவர் இல்லாமை, தலைமறைவு ஆகிய காரணங்களைக் காட்டி நிலவரி செலுத்துவதிலிருந்து தப்பினர். இத்தகைய சூழல் தங்களின் வரிவசூலைப் பாதிக்கும் என ஆங்கிலேயர் கருதினர். இதற்கு நிரந்தர நிலவரித் திட்டம் ஒன்றே வழி என தீர்மானித்தனர்.

(9) ஜமீன்தார்கள் கொண்டிருந்த செல்வம் மற்றும் செல்வாக்கினைக் (influence) கண்டும் குறிப்பாக வரிவசூலிப்பதில் அவர்கள் கொண்டிருந்த

இயல்பான அதிகாரம் ஆகியவற்றைக் கண்டும் ஆங்கிலேயர் அஞ்சினர். ஜமீன்தார்கள் மற்றும் முகலாயர்களை ஆங்கிலேயர்கள் கட்டுப்படுத்தி தங்களின் ஆதிக்கத்தை நிறுவினாலும், வரிவசூலிக்கும் விவகாரம் பொருட்டு ஜமீன்தாரர்களினால் மிகவும் துன்புற்றனர். எனவே ஜமீன்தார்களுடன் ஓர் நல்லுறவை ஏற்படுத்திக் கொள்ள நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தை மேற்கொள்வதே அறிவார்ந்த செயல் என்று கருதினர்.

(10) வட இந்தியாவில் ஜமீன்தாரர்களும், தென்னிந்தியாவில் உள்ள சிற்றரசர்களும் தத்தம் பகுதியை பொறுத்து தலைவர்களாகவும் அதிக அளவு படை வலிமையையும் பெற்றிருந்தனர். வட இந்திய ஜமீன்தார்கள் மட்டும் சுமார் ஒரு லட்சம் படைவீரர்களைக் கொண்டிருந்தனர். வட இந்திய ஜமீன்தார்களும் தென்னிந்திய சிற்றரசர்களும் படை கொண்டிருப்பதை தொடர்ந்து அனுமதிப்பது தங்களின் அதிகாரத்திற்கு பெரும் இடையூறாக இருக்கும் என இயக்குநர்கள் குழுவும், சென்னை அரசும் தீர்மானித்தது. எனவே அவர்களை நில உரிமையாளர்களாக அங்கீகரித்து, நிலவருவாய் பெறுவதன் மூலம் வருவாயும் நிரந்தரமாக பெற முடியும். அதே நேரத்தில், அவர்களின் அதிகாரத்தை குறைப்பதாகவும் இருக்கும் எனக்கருதி அதன்படி அவர்களிடமிருந்த படைபலத்தையும், சட்டம் ஒழுங்கை காப்பாற்றும் அதிகாரத்தையும் நீக்க முடிவு செய்தது. இருப்பினும் அவர்களின் வருமானம் மற்றும் கௌரவத்தை உறுதி செய்யவும் திட்டமிட்டது. இத்தகைய தங்களின் நோக்கங்கள் அனைத்தையும் நிறைவேற்றிட நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் ஒன்றே பொருத்தமானது என ஆங்கில அரசு கருதியது.

(11) சென்னை மாகாணம், கிராம நிர்வாகமுறைக்கும், கிராம ஒற்றுமைக்கும் புகழ் பெற்றது. கிராம நிர்வாகத்தின் மீதும் அவற்றின் நீதி மற்றும் வருவாய் முறைகளின் மீதும் மக்கள் ஆழ்ந்த நம்பிக்கையும் மதிப்பும் கொண்டிருந்தனர். இத்தகைய கிராம ஒற்றுமை தங்களின் வளர்ச்சிக்கு இடையூறாக இருக்கும் என ஆங்கிலேயர் கருதினர். இதன் பொருட்டு இங்கிலாந்தில் உள்ள அதிகாரிகள், கிராம ஒற்றுமையையும் மக்கள் அதன் மீது கொண்ட உணர்வு மற்றும் ஒருங்கிணைப்பையும் அழித்திட நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் மூலமாக ஜமீன்தாரி முறையை அறிமுகப்படுத்தும்படி கிழக்கிந்திய கம்பெனிக்கு ஆலோசனைஅளித்தது.

மேற்குறிப்பிட்டவைகள் தவிர, இங்கிலாந்தில் உள்ளதைப் போன்று சமுதாய உயர்குடியினரை (aristocracy) அங்கீகரிக்கும் நோக்கிலும் நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தை ஆங்கிலேய அரசு கொண்டு வந்தது.

10. இரயத்துவாரி முறையின் தோற்றம் மற்றும் வளர்ச்சியைக் கூறுக. அம்முறையின் சிறப்பம்சங்கள் யாவை? (Explain the Origion and Development of Ryotwari System. What are it's sailient features?) - Nov. 2007, Nov. 2008.

விடைக்குறிப்பு : (அ) ரயத்துவாரி முறையின் தோற்றம் (ஆ) ரயத்துவாரி முறையின் வளர்ச்சி (i) ஜமீன்தாரிகள் மீண்டும் அரசிடம் வந்தடைதல் (ii) நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தின் மீதான அதிருப்தி (iii) கிராம தீர்வு முறை (iv) ரயத்துவாரி முறைக்கு முக்கியத்துவம் அளித்தல் (v) விடுதலைக்குப் பின்னரான நிலை (இ) ரயத்துவாரி முறையின் சிறப்பம்சங்கள்

(அ) ரயத்துவாரி முறையின் தோற்றம் :

(வினா எண் 2-க்குரிய விடையின் குறுந்தலைப்பு இ(i)-ல் காண்க).

(ஆ) இரயத்துவாரி முறை வளர்ச்சி :

ஜமீன்தாரி முறையினால் ஆங்கிலேய அரசுக்கும், குடியானவர்களுக்கும் ஏற்பட்ட பெரும் பாதிப்புகளின் காரணமே ரயத்துவாரி முறையின் வளர்ச்சிக்கு காரணமாகியது. எனவே ரயத்துவாரி முறையின் வளர்ச்சி என்பதும் ஜமீன்தாரி முறையின் மீதான அதிருப்தி என்பது ஒன்றேயாகும். அதாவது ஜமீன்தாரி முறையின் அதிருப்தி அல்லது தோல்வியே ரயத்துவாரி முறையின் வளர்ச்சிக்கு வழி வகுத்தது.

(i) **ஜமீன்தாரிகள் மீண்டும் அரசிடம் வந்தடைதல் :** சென்னை மாகாணத்தில் நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் செயல்பாடுகள் எதிர்பார்த்த பலனை அளிக்கவில்லை. நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பல்வேறு பகுதிகளில் குடியானவர்கள் மிகுந்த இன்னலுக்கு ஆளாகினர். ஜமீன்தார்கள், தாங்கள் அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய ஜமீன்வரியை செலுத்த முடியாமல் போனதால் அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட நிலங்கள் விற்கப்பட்டது. அவ்வாறு விற்கப்பட்ட ஜமீன் பகுதிகளில் புதிதாக நியமிக்கப்பட்ட ஜமீன்தார்களும் வரியை செலுத்த முடியாமல் போகவே, மீண்டும் அரசே எடுத்துக் கொள்ள வேண்டிய நிலை ஏற்பட்டது. இதற்கு பல காரணங்கள் உண்டு. குறிப்பாக நிலங்களின் மீதான வரி மிகவும் அதிகமாக தீர்மானிக்கப்பட்டதும், வெள்ளம், வறட்சி, போன்ற காரணங்களினால் விளைச்சல் பாதிக்கப்பட்டதும் முக்கிய காரணங்களாகும். இவ்வாறு 1806 ஆம் ஆண்டின் இறுதியில் பெரும்பாலான ஜமீன்தாரிகள் அரசிடம் வந்து சேர்ந்தது. சென்னையில் நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் கொண்டு வந்த 'கிளைவ்' பிரபுக்கு பின்னர் வந்த 'வில்லியம் பென்டிக்', "ஜமீன்தார்களை உருவாக்கிய முறை, அரசின் உண்மையான நலனுக்கும், சமுதாயத்தில் உள்ள பெரும்பான்மையினரின் நலனுக்கும் முரணாக உள்ளது" என 1806 ஆம் ஆண்டில் குறிப்பிட்டார்.

(ii) **நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தின் மீதான அதிருப்தி :** மதுரை மாவட்டத்தின் திண்டுக்கல் பகுதியிலும் இம்முறை தோல்வியுற்றது. மதுரையைப் பொறுத்த வரை, நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தை முதலில் அரசு நிலங்களில் பயன்படுத்த அம்மாவட்டத்தின் ஆட்சியர் 'ஹர்டிஸ்' (Hurdis) முடிவு செய்தார். அதன்படி திண்டுக்கல் பகுதியில் உள்ள நிலங்களை அளந்து அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வையை நிர்ணயித்தார். முதல் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு மட்டும் என இம்முறை

செயல்படுத்தப்பட்டது. அவரின் சோதனை தோல்வியில் முடிந்தது. இதே போல், வட ஆற்காடு மாவட்டத்திலும் முயற்சிகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு அங்கும் தோல்வியடைந்தது. இதனால் 1807 ஆம் ஆண்டு சென்னை அரசு தனது அதிருப்தியை இங்கிலாந்திற்கு தெரிவித்தது.

(iii) **கிராம தீர்வு முறை :** நிரந்தர நில வருவாய் முறை தோல்வியடைந்ததால், வேறு முறைகளில் அரசு தனது வருவாயை பெற்றிட முனைந்தது. இதன் பொருட்டு கிராம தீர்வு முறை (Village Settlement System) கொண்டு வரப்பட்டது. இது மூன்று ஆண்டுகள் அல்லது ஐந்து ஆண்டுகள் எனும் கால அளவிற்கு, கிராமத்தில் உள்ளவர்களுக்கு குத்தகை அடிப்படையில் விடப்பட்டது. இம்முறை பல்வேறு இடங்களில் பல்வேறு காரணங்களின் காரணமாக தோல்வியடைந்தது. குறிப்பாக மதுரை – திண்டுக்கல் பகுதியில் 1809 ஆம் ஆண்டு ஏற்பட்ட கொடிய தொற்று நோய் காய்ச்சலினால் அப்பகுதியின் மக்கள் தொகையில் மூன்றில் ஒரு பங்கினர் இறக்க நேர்ந்தது. எஞ்சியிருந்த மக்களும் நோயினாலும், உடற்சோர்வினாலும் பாதிக்கப்பட்டிருந்தனர். எனவே கிராம தீர்வு முறையும் தோல்வியடைந்தது.

(iv) **ரயத்துவாரி முறைக்கு முக்கியத்துவம்அளித்தல் :** 1814 ஆம் ஆண்டு, இயக்குநர்கள் குழு, வேளாண் தொழிலாளர்கள் மிகவும் பரிதாபத்திற்குரிய நிலையில் இருப்பதைக் கண்டனர். அவர்களை பாதுகாக்கும் எண்ணத்துடன் வெளியிடப்பட்ட 'பட்டா' வழங்கும் ஒழுங்கு முறையும் நடைமுறையில் பலன் அளிக்காததைக் கண்டனர். பண்னை நிலங்களை (estates) அரசே விலைக்குப் பெற்று, நடைமுறையில் சாத்தியப்படும் இடங்களில் ரயத்துவாரி முறையை மேற்கொள்ளலாம் என்று இயக்குநர்கள் குழு தனது பரிந்துரையை இங்கிலாந்திற்கு அனுப்பியது. இங்கிலாந்திலிருந்து அதற்கான ஒப்புதலும் வந்த பின்பு, பொருத்தமான அனைத்து இடங்களிலும் ரயத்துவாரி முறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது. இம்முறை, நடைமுறையில் அளித்த பலனைக் கண்ணுற்ற இயக்குநர்கள் குழு, 1820 ஆம் ஆண்டில் சென்னை மாகாணம் முழுமையும் ரயத்துவாரி முறை புகுத்த ஆணையிட்டது. இதே ஆண்டில் ரயத்துவாரி முறையை அறிமுகப்படுத்தியவர்களுள் ஒருவரான கர்னல் தாமஸ் முன்ரோ, சென்னை மாகாண ஆளுநராக நியமிக்கப்பட்டார். இதன் விளைவாக மாகாணத்தில் ஏற்கனவே ஜமீன்தாரர்கள் அல்லது சிற்றரசர்களுடன் செய்து கொண்ட ஜமீன்தாரி முறை நடைமுறையில் உள்ள பகுதிகள் தவிர, ஏனைய பகுதிகள் முழுவதிலும் ரயத்துவாரி முறை நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டது.

(v) **விடுதலைக்குப் பின்னரான நிலை :** இந்திய விடுதலைக்குப் பின், அரசு பல்வேறு சட்டங்களை இயற்றி, அரசுக்கும் குடியானவருக்கும் இடையில் இருந்த இடைப்பட்டோரை ஒழித்தது. அவை,

1948 ஆம் ஆண்டின் எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டம்;

1963 ஆம் ஆண்டின் குத்தகை நிலங்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுதல்) சட்டம்;

1963 ஆம் ஆண்டின் இனாம் எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுதல்) சட்டம்;

1963 ஆம் ஆண்டின் சிறு இனாம்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுதல்) சட்டம் ; மற்றும்

1964 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு (மாற்றியளிக்கப்பட்ட பகுதிகள்) ரயத்துவாரி தீர்வு முறைச்சட்டம் ஆகியனவாகும். மேற்குறிப்பிட்ட சட்டங்களின் வாயிலாக இடைப்பட்டோர் கொண்டிருந்த உரிமைகள் ஒழிக்கப்பட்டு அப்பகுதிகளில் ரயத்துவாரி முறை கொண்டுவரப்பட்டது.

(இ) ரயத்துவாரி முறையின் சிறப்பு அம்சங்கள் : (அடுத்து வரும் வினாவின் குறுந்தலைப்பு (ஆ)-ல் காண்க).

11. இரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகளை விவாதிக்க. (Discuss the rights and liabilities of Ryotwari Pattadar) - May-2018, Nov-2016 (அல்லது)

❖ **இரயத்துவாரி முறையின் குணாதிசயங்களை எடுத்துரைக்கவும். ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகள் யாவை? (State the characteristic features of Ryotwari system. What are the rights and obligations of Ryotwari pattadhar?) - Nov. 2015. (அல்லது)**

❖ **இரயத்துவாரி முறை என்பது யாது? ஒரு குடியானவரின் உரிமைகளும் கடப்பாடுகளும் யாவை? (What is Ryotwari System? What are the rights and Obligations of a Ryot?) - Nov. 2014.**

SN - 7 இரயத்துவாரி பட்டாதாரர் / Ryotwari Pattadhar Nov-2015 (v)

விடைக்குறிப்பு : (அ) ரயத்துவாரி முறை மற்றும் ரயத்துவாரி பட்டாதாரர் (ஆ) ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் (இ) ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் கடப்பாடுகள்

(அ) ரயத்துவாரி முறை மற்றும் ரயத்துவாரி பட்டாதாரர்:

குடியானவர்களுக்கு மிகுந்த நன்மைகளை அளித்திடும் இந்நில வார முறையில், குடியானவர்கள் இடைப்பட்டோர் எவருமின்றி அரசுடன் நேரடியாக தொடர்பு கொண்டிருந்தனர் என்பதே இதன் முதன் முக்கிய அம்சமாகும். குடியானவர்களுக்கு அரசினால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட 'பட்டா' வழங்கப்பட்டது. அதில் குடியானவர் கொண்டுள்ள நிலம் குறித்து செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகையும் குறிப்பிடப்பட்டது. நிலங்கள் அளக்கப்பட்டு தீர்வு செய்ததன் அடிப்படையில் தீர்வை

நிர்ணயிக்கப்பட்டது. இது நிலத்தின் தன்மை அளவு பொறுத்து நிர்ணயிக்கப்பட்டது. குடியானவர்களுக்கு உடைமை வழங்குவது இதன் நோக்கமாக இருந்தது. இம்முறையின்கீழ் 'பட்டா' பெற்ற குடியானவர்கள் இரயத்துவாரி பட்டாதாரர் என அழைக்கப்பட்டனர். இம்முறையின் கீழ், என்றும் மாறாத, நிரந்தர தீர்வை நிர்ணயிக்கப்படும் என்று இம்முறையினைக் கொண்டு வந்த 'கர்னல் ரீட்' மற்றும் 'தாமஸ் முன்ரோ' அறிவித்தனர். இருப்பினும் நடைமுறையில் இக்கொள்கை பின்பற்றப் படவில்லை. தற்போது, அரசு, முப்பது அல்லது நாற்பது ஆண்டுகளுக்கு ஒரு முறை தீர்வில் மாறுதல் செய்ய அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. இம்முறையில் தரிசு நிலங்களும் மற்றும் எந்தவொரு நபரின் இருப்பில் இல்லாத நிலங்களும் அரசைச் சார்ந்ததாகும். அத்தகைய நிலங்களை பெரும்பாலும் அரசு, ஒட்டு மொத்த கிராம சமூகத்தின் குறிப்பிட்ட பயன்பாட்டிற்கு என ஒதுக்கியது. [எ.டு: களத்துமேடு (threshing field) வாய்க்கால், குளம், இடுகாடு].

(ஆ) ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் உரிமைகள் அல்லது ரயத்துவாரி முறையின் சிறப்பு அம்சங்கள் :

(1) ரயத்துவாரி முறையில் இடைப்பட்டோர் எவருமின்றி குடியானவர், அரசுடன் நேரடித் தொடர்பு கொண்டிருந்தார்.

(2) குடியானவர்களுக்கு அரசின் அங்கீகாரத்துடன் கூடிய 'பட்டா' வழங்கப்பட்டது. அதில் குடியானவரின் பெயர், கொண்டிருக்கும் நில அளவு, அளவை எண், செலுத்த வேண்டிய தொகை ஆகியவை குறிப்பிடப்பட்டது.

(3) பதிவு செய்யப்பட்ட பட்டாதாரருக்கு நிலத்தில் முழு உடைமையுரிமை அளிக்கப்பட்டது. அதனை அவர் முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ விற்கவும், அடைமானம் வைக்கவும், கீழ்க்குத்தகைக்கு விடவும் அல்லது வேறு வழிகளில் உரிமை மாற்றம் செய்யும் உரிமை கொண்டிருந்தார்.

(4) இம்முறையில் பயிரிடும் குடியானவர் நில உரிமையாளராக அங்கீகரிக்கப்பட்டதால், தன் விருப்பம் போல் பயிர் செய்யும் உரிமையை பெற்றிருந்தனர். மேலும் நிலத்தில் எத்தகைய பயிரும் விளைவிக்காமல் தரிசாக விடவும் அவருக்கு உரிமையுண்டு.

(5) ரயத்துவாரி முறையின் கீழான நில உரிமையாளருக்கு நிலத்திற்கடியில் உள்ள கனிமப் பொருள்களை (minerals) வெட்டியெடுக்கும் உரிமையுண்டு. ஆனால் வழக்கமாக செலுத்தும் தீர்வையுடன் இதற்கென தனித்தீர்வையும் சேர்த்து செலுத்துதல் வேண்டும்.

(6) வறட்சி, வெள்ளம் போன்ற காலங்களில் குடியானவர் செலுத்தும் தீர்வையும் குறைக்கப்பட்டது.

(7) பட்டாதாரர், தான் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் மீதான உரிமையை முழுவதுமாகவோ அல்லது பகுதியாக விட்டுவிடலாம். இதன் பொருட்டான தனது விருப்பத்தை அரசுக்கு எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்க வேண்டும். அதன் பின்னர் அந்நிலம் அரசிடம் சேர்ந்தடையும்.

(8) குடியானவர்கள் அரசினால் ஏற்படுத்தப்பட்டிருக்கும் நீர்ப்பாசன வசதிகளை பயன்படுத்த உரிமையுண்டு.

(இ) ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் கடப்பாடுகள் :

(1) ரயத்துவாரி பட்டாதாரரின் முதன்மைக் கடப்பாடு, அரசு மதிப்பீடு செய்த நிலவரியை செலுத்துவதாகும். நிலத்தின் மீது செலுத்தப்பட வேண்டிய நிலுவை முதன்மை பற்றுப் பொறுப்பாகும் (charge).

(2) ரயத்துவாரி பட்டாதாரர் தன் விருப்பம் போல் பயிர் செய்யவும் அல்லது நிலத்தை தரிசாக விடவும் உரிமையுண்டு என்பதை மேலே கண்டோம். இருப்பினும் பயிர் செய்தாலும் அல்லது தரிசாக விட்டாலும் அந்நிலம் பொருட்டு விதிக்கப்பட்ட தீர்வையை கண்டிப்பாக செலுத்துதல் வேண்டும்.

(3) ரயத்துவாரி முறையில் ஆறு, ஏரி உள்ளிட்ட நீர்நிலைகளுக்கு அரசே உரிமையாளர் என்பதால், அத்தகைய நீர் நிலைகளினின்று பாசன வசதி பெறும் பட்டாதாரர்கள் அதற்கென விதிக்கப்பட்ட மேல் வரியை(cess) செலுத்துதல் வேண்டும்.

12. அ. இனாம்கள் என்பதை வரையறு. அவை எவ்வாறு வகைப்படுத்தப் பட்டிருந்தன?

ஆ. எப்பொழுது மற்றும் எதற்காக இனாம்கள் ஒழிக்கப்பட்டன?

a. Define 'Inams'. How they had been classified ?

b. When and why they were abolished? (June-2006)

SN - 8 சேவை இனாம்கள் / Service Inams., May - 2016(v), Nov-2017.

SN - 9 தனி இனாம் / Personal Inams., May - 2018.

விடைக்குறிப்பு : (i) இனாம் வரையறை (ii) இனாம்கள் வகைப்படுத்தல். (a)சமய மற்றும் அறநோக்கங்கள் மற்றும் அது தொடர்பான மானியங்கள். (b)தனிப்பட்ட மற்றும் வாழ்வூதிய மானியங்கள். (c)பயன்பாட்டில் இல்லாத அல்லது காலக்கழிவான சேவை மானியங்கள். (d) கிராம சேவை இனாம்கள்.

(i) **இனாம் வரையறை:**

கேள்வி எண் 2-க்கான விடையின் ஈ பகுதியின் முதல் பத்தியில் காண்க.

(ii) **இனாம்கள் வகைப்படுத்தல் :**

1859 ஆம் ஆண்டு ஜூலை மாதம் 5-ம் தேதியிட்ட இனாம் ஆணையரின் அறிவுறுத்தல் சுற்றறிக்கை (circular instruction)மற்றும் அதனை ஒப்புதல் செய்து 1859 ம் ஆண்டு ஜூலை 12 ம் தேதியில் அரசு வெளியிட்ட ஆணை என் 919 ன் படி இனாம் நிலங்களின் தன்மை குறித்து முடிவு செய்யும் நோக்கத்திற்காக இனாம்கள் நான்கு வகையாக பிரிக்கப்பட்டன. அவை.

(a) சமய மற்றும் அறப்பண்பு நிறுவனங்கள் மற்றும் அது குறித்த சேவை தொடர்பான மானியங்கள்.(Grants or endowments to religious and charitable institutions)

(b) தனிப்பட்ட அல்லது வாழ்வூதிய மானியங்கள் (Personal or subsistenance grants)

(c) பயன்பாட்டில் இல்லாத அல்லது காலக் கழிவான சேவை மானியங்கள் (Defunct or lapsed service grants)

(d) கிராம சேவை இனாம்கள். (Village service inams)

இனி மேற்குறிப்பிட்ட இனாம்கள் குறித்து சுருக்கமாகக் காண்போம்.

(a) சமய மற்றும் அறப்பண்பு நிறுவனங்கள் மற்றும் அது குறித்த சேவை தொடர்பான மானியங்கள் :

சமய மற்றும் அறப்பண்பு நிறவனங்கள் தொடர்பான மானியங்கள் "தேவதாயம்"(Devadayam) மற்றும் "தர்மதாயம்"(Dharmadayam) என இரு பிரிவுகளாக வகைப்படுத்தப்பட்டிருந்தது.

தேவதாயம் : சமய மற்றும் அறப்பண்பு நிறுவனங்கள் தொடர்பான மானியங்கள் தேவதாயம் என அழைக்கப்பட்டது. இது கோயில், மடம் மற்றும் மசூதி உள்ளிட்ட வழிபாட்டுத் தலங்கள் ஆகியவற்றிற்காகவும் அங்கு பணிபுரிவோரின் சேவைக்காகவும் அளிக்கப்பட்டது. கோயில் மற்றும் மசூதிக்கு தொடர்புடைய நிலங்கள் அரசின் வருவாயிலிருந்து நிரந்தரமாக மாற்றாக்கம் (alienation) செய்யப்பட்டதாக கருதப்பட்டது.

தர்மதாயம் : அறநோக்கங்களுக்காக அளிக்கப்பட்ட மானியங்கள் தர்மதாயம் என அழைக்கப்பட்டது. இது நீர்ப்பாசன வசதிகள், சத்திரங்கள், தண்ணீர் பந்தல்கள், பள்ளிகள் உள்ளிட்ட பொதுமக்களின் பயன்பாட்டிற்கு தேவையான வற்றை ஏற்படுத்தவும் அவற்றினை பராமரித்திடவும் அளிக்கப்பட்டது.

b) தனிப்பட்ட மற்றும் வாழ்வூதிய மானியங்கள் அல்லது தனி இறையிலி:

இது சிறந்த அறிஞர்கள், அரசின் உயர் அலுவலர்கள் ஆகியோரின் ஆதரவு மற்றும் பராமரிப்பிற்காக அளிக்கப்பட்டது. வயது முதிர்ந்த நிலையில் அவர்களால் பொருளீட்ட முடியாத தருணங்களில் அவர்கள் தங்களை பராமரித்துக் கொள்ளும் பொருட்டு இத்தகைய மானியங்கள் அளிக்கப்பட்டது. இத்தகைய மானியங்கள் பெறுபவரின் வாழ்நாள் முழுவதும் அல்லது குறிப்பிட்ட காலம்வரை என்பதன் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்டது.

தனிப்பட்ட மானியங்கள் அல்லது கொடைகள் பல்வேறு வகைகளில் அளிக்கப்பட்டது.பொதுவாக பிராம்மணர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட மானியங்கள் "பிரம்மதாயம்"(Brahmadayam) எனவும் தனிப்பட்ட ஒரு பிராம்மண குடும்பத்திற்கு அளிக்கப்படும் மானியம் "ஸ்ரோட்ரியம்"(Srotriyam) எனவும் அளிக்கப்பட்டது. "கைராட்டி"(Kairati) மானியம் என்பது தொடக்கத்தில் முகம்மதியர்களுக்கு

வழங்கப்பட்ட கொடையாகும். பின்னர் பிராம்மணர் அல்லாதவர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட கொடையும் இதே பெயரில் அழைக்கப்பட்டது.

c) பயன்பாட்டில் இல்லாத அல்லது காலக்கழிவான சேவை மானியங்கள் :

சமய மற்றும் அறநோக்கங்களின் பேரில் அளிக்கப்பட்டிருந்த நிலங்கள் (1) முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்தாலோ அல்லது (2) எத்தகைய சேவைக்காக கொடை அல்லது மானியம் வழங்கப்பட்டிருந்ததோ அத்தகைய சேவை தொடர்ந்து செய்யப்படாமல் இருந்தாலோ அல்லது (3) எத்தகைய நிபந்தனையின் பேரில் வழங்கப்பட்டிருந்ததோ அத்தகைய நிபந்தனைகள் பின்பற்றப்படாமல் இருந்தாலோ அல்லது (4) குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு என வழங்கப்பட்டிருப்பின் அக்காலம் முடிந்திருத்தல் ஆகிய காரணங்களின் அடிப்படையில் அத்தகைய மானியங்களை அரசு மீண்டும் திரும்பப் பெறும். திரும்பப் பெறுதல் என்பது மானியமாக அளிக்கப்பட்ட நிலங்களை முடிவுக்கு கொண்டுவந்து முழுத்தீர்வைக்கு உட்படுத்துவதாகும்.

d) கிராம சேவை இனாம்கள் :

ஒவ்வொரு கிராமமும் வேளாண் தொழில் தொடர்பான அனைத்து பணியாளர்களையும் கொண்டு தன்னிறைவு பெற்றிருந்தது. இத்தகைய பணியாளர்களின் சேவைகளுக்காக நிலங்கள் அல்லது நிலங்களில் இருந்து பெறப்படும் வருவாயில் அல்லது விளைச்சலில் குறிப்பிட்ட பங்கு அளிக்கப்பட்டது. ஒவ்வொரு கிராமத்திலும் நாட்டாமைக்காரர் அல்லது மணியக்காரர் என்கிற கிராமத்தலைவர், கிராமக் கணக்கர்களான கர்ணம், தலையாரி, வெட்டியான், காவல்காரன்,உள்ளிட்டோருக்கு இத்தகைய சேவை மானியங்கள் அளிக்கப்பட்டது. இவர்கள் தவிர தச்சன்,கொல்லர், முடிதிருத்துவோர், துணிவெளுப்போர்,குயவர் போன்றவர்களுக்கும் சேவை மானியங்கள் அளிக்கப்பட்டது.இத்தகைய சேவை மானியங்கள் "மரா"(mara) "ருஸம்ஸ்" (Russoms) அல்லது "சுவந்திரம்"(Swatantrum) என அழைக்கப்பட்டது. இவற்றில் சுவந்திரம் என்பது முடிதிருத்துவோர், துணி வெளுப்போர் உள்ளிட்ட கிராம பணியாளர்களுக்கு மொத்த விளைச்சலில் ஓர் சிறிய பங்கு அளிப்பதைக் குறிக்கும்.

(iii) இனாம் முறை ஒழிப்பு (Abolition of Inams) :

இந்திய விடுதலைக்குப்பின் அரசுக்கும் பயிரிடுவோருக்கும் இடையில் இருந்த இடைநிலையினர் (intermediaries) ஒழிக்கப்படுதல் வேண்டும் என்ற திட்டக்குழுவின் பரிந்துரையை அனைத்து மாநிலங்களும் ஏற்றுக்கொண்டதுடன் பல மாநிலங்கள் அவற்றை நடைமுறைப்படுத்தின. சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரிக்கு மாற்றுதல்) சட்டம் வாயிலாக இது தொடர்பான முதல் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் கீழ் ஜமீன்தாரி எஸ்டேட்டுகள், குத்தகை எஸ்டேட்டுகள், மேல்வார இனாம் எஸ்டேட்டுகள் ஆகியவை ஒழிக்கப்பட்டு ரயத்துவாரி முறைக்கு மாற்றப்பட்டது.

இரண்டாவது நடவடிக்கையாக 1963 ஆம் ஆண்டின் 26 ஆவது சட்டமாக தமிழ்நாடு இனாம் எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரி மாற்றுச்) சட்டம்

இயற்றப்பட்டது. (பொதுவாக மாநிலத்தில் உள்ள இனாம்கள் மேஜர் இனாம்கள் மற்றும் மைனர் இனாம்கள் என இரு இனாம்களாக பிரிக்கப்பட்டிருந்தது. 1948 ஆம் ஆண்டுச் சட்டம் மேல்வாரக் கொடை பெற்றிருந்த மேஜர் எஸ்டேட்டுகளை மட்டுமே ஒழித்து இரயத்துவாரி முறையை அறிமுகப்படுத்தியது). இச்சட்டம் (1963 ஆம் ஆண்டின் 26 வது சட்டம்) இருவார இனாம் எஸ்டேட்டுகளை ஒழித்து ரயத்துவாரிக்கு மாற்றும் நோக்கிற்காக இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, சமூக நிலங்கள் (Communal lands), புறம்போக்கு நிலங்கள் உள்ளிட்ட இனாம் எஸ்டேட்டுகள் முழுவதும் எவ்வித வில்லங்கமுமின்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும் என்றும் அவ்விடங்களுக்கு ரயத்துவாரி நிலங்களுக்கு பொருந்தும் அனைத்து சட்டங்களும் பொருந்தும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டம் 1948 ஆண்டு சட்டத்தில் மேல்வார இனாம் தொடர்பாக கூறப்பட்டிருந்த வாசகங்களையே பின்பற்றியது. இழப்பீடு வழங்குதல் குறித்து மட்டுமே வேறுபட்டிருந்தது.

மூன்றாவதாக மற்றும் இறுதியாக, அதே ஆண்டில் 1963 ம் ஆண்டின் 30 ஆவது சட்டமாக தமிழ்நாடு மைனர் இனாம்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரி மாற்றுச்) சட்டம் இயற்றப்பட்டது.இச்சட்டம் மைனர் இனாம்தாரர்களின் உரிமைகளைப் பெற்று அவ்விடத்தில் ரயத்துவாரி நில முறையை அறிமுகப்படுத்தியது. இவ்வாறாக 1948 ஆம் ஆண்டு தொடங்கப்பட்ட இனாம் முறை ஒழிப்பு 3 கட்டங்களாக மேற்கொள்ளப்பட்டு இறுதியில் 1963 ல் முடிவடைந்தது.

13. பேரினாம்கள் மற்றும் சிற்றினாம்கள் என்பவவை பற்றி நீவீர் அறிவதென்ன? அவை எவ்வாறு ஒழிக்கப்பட்டன? (What do you understand by major and minor Inams? How they were abolished?) - Nov-2015.

SN - 10 **பேரினாம்கள் / Major inams - Nov-2015**

SN - 11 **சிற்றினாம்கள் / Minor inams**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) இனாம் - அ (i) பேரினாம்கள் மற்றும் சிற்றினாம்கள் - அ (ii) இடைப்பட்டோர் உரிமை ஒழிக்கப்படுதல் - (ஆ) பேரினாம்கள் ஒழிக்கப்படுதல் - ஆ(i) இனாம் எஸ்டேட்டாக அறிவிக்கை வெளியீடு செய்வதன் விளைவுகள் - ஆ(ii) இச்சட்டத்தின்கீழான செயல்முறை அமைப்புகள் - ஆ (iii) இரயத்துவாரி பட்டா வழங்கப்படுதல் - (இ) சிற்றினாம்கள் ஒழிக்கப்படுதல் - இ (i) சிற்றினாம்கள் அரசிடம் சேர்ந்தடைதல்

(அ) இனாம் (Inam):

இந்து சமய சாஸ்திரங்கள் நிலம் அல்லது நிலங்களை கொடையாக வழங்குவதை மிகுந்த உயர்வான சேவையாக குறிப்பிடுகின்றன. இதன் அடிப்படையில் பழங்காலத்தில் இருந்தே இந்தியாவை ஆட்சி செய்த இந்திய

மன்னர்கள் தங்களின் ஆட்சிக்காலத்தை மற்ற ஆட்சிகளில் இருந்து சிறப்பாக வேறுபடுத்திக் காட்டிடும் ஆர்வத்துடன் சமய மற்றும் சமுதாய இனத்தைச் சார்ந்தவர்களுக்கு நிலத்தை கொடையாக வழங்கினார்கள். 'இனாம்' என்பது அரபுச் சொல்லாகும். இது முகலாயர் காலத்தில் முதலில் பயன்படுத்தப்பட்டு பின்னர் நிலைபெற்றதாகும். இனாம் என்பது, நிலத்தின்மீது அரசு கொண்டுள்ள மேல்வார உரிமையை முழுவதுமாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ கொடையாக அளிக்கப்படுவதைக் குறிக்கும்.

அ (i) பேரினாம்கள் மற்றும் சிற்றினாம்கள் (Major and Minor Inams): இனாம்களில், பேரினாம் மற்றும் சிற்றினாம் என இரு பரந்த பிரிவுகள் உண்டு. பேரினாம்கள் என்பது முழுக் கிராமத்தையும் கொடையாக அளிக்கப்படுவதை குறிக்கும். இதற்குமாறாக, கிராமத்தில் உள்ள சில நிலங்களை மட்டும் கொடையாக அளிப்பது சிற்றினாம் ஆகும்.

அ (ii) இடைப்பட்டோர் உரிமை ஒழிக்கப்படுதல் (Abolition of intermediaries): இந்தியா விடுதலை பெற்றவுடன், நாட்டின் பொருளாதார வளர்ச்சிக்கு, நில உரிமையில் இருந்த மிகப்பெரும் ஏற்றத்தாழ்வுகளை குறைப்பது, நிலச்சீர்திருத்தத்தை மேற்கொள்வது, சாகுபடி செய்யும் நிலமற்ற விவசாயிகளுக்கு நிலத்தின் மீதான உரிமையை அளிப்பது ஆகிய நடவடிக்கைகள் விரைந்து மேற்கொள்ளப்பட வேண்டியதன் அவசியத்தை மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் நன்கு உணர்ந்திருந்தன. இவை அனைத்தையும் செயல்படுத்திட, பயிர் சாகுபடி செய்யும் குடியானவர்களுக்கும் அரசுக்கும் இடையேயான இடைப்பட்டோரை (intermediaries) ஒழிக்கும் அவசியம் உணரப்பட்டது. இதன் முதல் நடவடிக்கையாக 1948-ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரி மாற்றுச்) சட்டம் இயற்றப்பட்டு, ஜமீன்தாரி முறை ஒழிக்கப்பட்டது. ஜமீன்தார்கள் கொண்டிருந்த நிலங்களுக்கு இழப்பீடு அளிக்கப்பட்டு அவர்களின் உரிமை எடுத்துக் கொள்ளப்பட்டது. மேலும் அத்தகைய நிலங்கள் இரயத்துவாரி முறைக்கு உட்படுத்தப்பட்டது. இதன்பின்னர், அரசு, பேரினாம்கள் மற்றும் சிற்றினாம்களை ஒழிக்க பின்வரும் நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டது.

(ஆ) பேரினாம்கள் ஒழிக்கப்படுதல் (Abolition of major Inams):

தமிழக சட்டமன்றம், 1963-ஆம் ஆண்டில் தமிழ்நாடு இனாம் எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரி மாற்றுச்) சட்டத்தை இயற்றியது. (இது 1963-ஆம் ஆண்டின் 26வது சட்டமாக இயற்றப்பட்டது). இச்சட்டம் 75 பிரிவுகளைக் கொண்டதாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2(7), இனாம் எஸ்டேட் என்பதை, நடைமுறையில் உள்ள இனாம் எஸ்டேட் (existing inam estate) அல்லது புதிய இனாம் எஸ்டேட் என்று வரையறுக்கிறது. மேலும் பிரிவு-2(9), புதிய இனாம் எஸ்டேட் (new inam estate) என்பதை, ஒரு கிராமத்தின் பகுதியாக உள்ள இனாம் எஸ்டேட் அல்லது புதுக்கோட்டை இனாம் எஸ்டேட் என்று வரையறுக்கிறது.

ஆ(i) இனாம் எஸ்டேட்டாக அறிவிக்கை வெளியீடு செய்வதன் விளைவுகள் (Consequences of notification of Inam Estate):

இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3, இனாம் எஸ்டேட்டாக அறிவிக்கை வெளியீடு செய்வதனால் ஏற்படும் விளைவுகள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இனாம் எஸ்டேட் முழுமையும், அதாவது சமுதாய நிலங்கள் (communal lands) புறம்போக்கு நிலங்கள் (Porombokes), தரிசு நிலங்கள் (waste lands) மேய்ச்சல் நிலங்கள் (pastures) காடுகள், சுரங்கங்கள் மற்றும் கனிமங்கள், குவாரிகள், ஆறுகள், ஓடைகள், குளங்கள் மற்றும் ஊரணிகள் (இது தனியார் குளங்கள் மற்றும் ஊரணிகளையும் உள்ளடக்கும்) மீன்பிடித்துறைகள் (fisheries), தோணித்துறைகள் (ferries) உள்ளடங்கிய அனைத்தும் எவ்வித வில்லங்கமும் இன்றி அரசின் பேரில் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டு சேர்ந்தடையும். மேலும், ரயத்துவாரி பகுதிகளுக்கு பொருந்தும் 1864 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வருவாய் மீளப்பெறுகை சட்டம் (T.N. Revenue Recovery Act, 1864), 1865 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நீர்ப்பாசன மேல்வரிச் சட்டம் (T.N. Irrigation Cess Act, 1865) மற்றும் பிற சட்டங்கள் இனாம் எஸ்டேட்டுகளுக்கும் பொருந்தும்.

அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதிக்கு முன்னர், அரசுக்கு எதிராக முதன்மை அல்லது பிற நில உடைமையாளரின் பேரில் ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்த உரிமைகள் மற்றும் நலன்கள் அனைத்தும் முடிவுக்கு வரும். இருப்பினும், இனாம் எஸ்டேட்டின் எந்தவொரு நிலத்திலும், தனிப்பட்ட முறையில் பயிர் சாகுபடி செய்யும் நபரை, அந்நிலம் குறித்து, இச்சட்டத்தின்கீழ், அவர் உண்மையில் ரயத்துவாரி பட்டா பெறுவதற்கு தகுதியற்றவர் என்று தீர்வு அலுவலர் (settlement officer) மற்றும் தீர்ப்பாயம் மற்றும் மேன்முறையீட்டில் சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் முடிவு செய்யும் வரையில் அவரின் உரிமையை இழக்கச் செய்யாது. இவ்விலக்கு வாசகத்தின் நோக்கத்திற்காக, தனிப்பட்ட முறையில் நிலத்தில் சாகுபடி செய்வது என்பது, ஒரு நபர் தன்னுடைய அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினரின் உடல் உழைப்பை நிலத்தில் பயிர் சாகுபடி செய்வதற்காக பயன்படுத்துவதை குறிக்கும்.

ஆ(ii) இச்சட்டத்தின்கீழான செயல்முறை அமைப்புகள் (Machineries under the Act):

(a) தீர்வுகள் இயக்குநர் (Director of Settlements): இனாம் எஸ்டேட்டுகளில் நில அளவை மற்றும் தீர்வுகளை மேற்கொள்ளவும் மற்றும் அப்பகுதிகளில் ரயத்துவாரி முறையை அறிமுகப்படுத்தவும், அரசு, தீர்வுகள் இயக்குநர் (Director of Settlements) ஒருவரை நியமிக்கும். இயக்குநர் வருவாய் வாரியத்தின் (Board of Revenue) கீழ் பணிபுரிவார். (1980-ஆம் ஆண்டில் வருவாய் வாரியம் ஒழிக்கப்பட்டுவிட்டது).

(b) தீர்வு அலுவலர் (Settlement officer): இச்சட்டம் அரசு பதிவிதழில் வெளியீடு செய்யப்பட்டதற்கு பின்னர், ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட எண்ணிக்கையிலான தீர்வு அலுவலர்களை அரசு நியமிக்கும். [பிரிவு-5(1)]. தீர்வு அலுவலர்கள், இயக்குநர் அவ்வப்போது சட்டப்படியாக அளிக்கும் அத்தகைய அறிவுறுத்தல்களுக்கு ஏற்ப வழிநடத்தப்படுவர். தீர்வு அலுவலரின் முடிவுக்கு எதிராக தீர்ப்பாயத்தில் மேன்முறையீடு செய்யலாம். இருப்பினும் மேன்முறையீடு

செய்யமுடியாத தீர்வு அலுவலரின் உத்தரவுகள், செயல்கள் அல்லது நடவடிக்கைகளை, இயக்குநர் ரத்து செய்யவும் மாற்றவும் அதிகாரம் கொண்டுள்ளார் [பிரிவு - 5(2)].

(c) தீர்ப்பாயங்கள் (Tribunals): இச்சட்டத்தின் நோக்கத்தினை நிறைவேற்றும் அவசியத்திற்காக, அரசு, தான் தகுந்தது எனக் கருதும் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தும். ஒவ்வொரு தீர்ப்பாயமும் சார்பு நீதிபதி (Sub-ordinate Judge) பதவிக்கு குறைவில்லாத நீதிமுறை அலுவலர் ஒருவரை மட்டும் கொண்டிருக்கும். தீர்ப்பாயத்தின் ஆள்வரை (jurisdiction) அவ்வப்போது அரசினால் வெளியிடப்படும் அறிவிக்கையின்மூலம் தீர்மானிக்கப்படும். (பிரிவு-8).

ஆ (iii) இரயத்துவாரி பட்டாக்கள் வழங்கப்படுதல் (Grant of Ryotwari pattas): இச்சட்டத்தின் அத்தியாயம் -III, 9 முதல் 14 வரையிலான பிரிவுகள், ரயத்துவாரி பட்டாக்கள் வழங்குதல் தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இவற்றுள் பிரிவு-9, எத்தகைய நிலங்கள் குறித்து நில உரிமையாளர்கள் ரயத்துவாரி பட்டா பெறுவதற்கு தகுதி கொண்டுள்ளனர் என்பது குறித்து குறிப்பிடுகிறது. குடியானவர் (ryot), ரயத்துவாரி பட்டா பெறும் நிலங்கள் குறித்து பிரிவு-10-ம், தனிப்பட்ட முறையில் சாகுபடி செய்யும் அடிப்படையில் (on the basis of personal cultivation) ரயத்துவாரி பட்டா வழங்குதல் குறித்து பிரிவு-11-ம் குறிப்பிடுகின்றன. இவை மட்டுமின்றி, ஏதேனும் நிலம் குறித்து எந்தவொரு நபரும் ரயத்துவாரி பட்டா வழங்கப்படுவதை தீர்மானிப்பது குறித்து பிரிவு-12-ம் மற்றும் சேவை அடிப்படையிலான நிலங்களுக்கு, ரயத்துவாரி பட்டா வழங்குதல் குறித்து பிரிவு-14-ம் குறிப்பிடுகின்றன. மேலும், இந்த அத்தியாயத்தின் பிரிவு - 11A, தனியாருக்கு சொந்தமான குளங்கள் மற்றும் ஊரணிகளுக்கு (private tanks and ooranies) ரயத்துவாரி பட்டா வழங்கப்படமாட்டாது என்பதை எடுத்துரைக்கிறது.

(இ) சிற்றினாம்கள் ஒழிக்கப்படுதல் (Abolition of Minor Inams)

மாநிலத்தில் உள்ள சிற்றினாம்களின்மீதான இனாம்தாரர்களின் உரிமையைப் பெற்று, அவ்விடங்களில் ரயத்துவாரி முறையை புகுத்துவதற்காக, தமிழக அரசு, 1963-ஆம் ஆண்டின் சிற்றினாம்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரி மாற்றுச்) சட்டத்தை (1963 ஆம் ஆண்டின் 30-ஆவது சட்டம்) இயற்றியது. இச்சட்டம் ஏழு அத்தியாயங்களில் 52 பிரிவுகளைக் கொண்டதாகும்.

இ(i) சிற்றினாம்கள் அரசிடம் சேர்ந்தடைதல் (Vesting of Inams in Govt.): இச்சட்டத்தில் வெளிப்படையாக குறிப்பிடும் அத்தகைய தேதியிலிருந்து ஒவ்வொரு சிற்றினாமின் எல்லைக்கு உட்பட்ட பகுதிகளில் உள்ள சமுதாய நிலங்கள் மற்றும் புறம்போக்குகள், தரிசு நிலங்கள், மேய்ச்சல் நிலங்கள், காடுகள், சுரங்கங்கள் மற்றும் கனிமங்கள், குவாரிகள் ஆறுகள் மற்றும் சிற்றோடைகள், குளங்கள் மற்றும் ஊரணிகள் (இது தனியார் குளங்கள் மற்றும் ஊரணிகளையும் உள்ளடக்கும்) மற்றும் நீர்ப்பாசன அமைப்புகள், மீன்பிடித்துறைகள் மற்றும்

தோணித்துறைகள் ஆகியவை அனைத்தும், இச்சட்டம் அரசிதழ் அறிவிக்கையில் வெளியீடு செய்த தேதியிலிருந்து எவ்வித வில்லங்கமும் இன்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும் என்பதை பிரிவு-3, குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின்கீழான செயல்முறை அமைப்புகள் மற்றும் இதர பொருள்களைக் குறித்த வகையங்கள் 1963-ஆம் ஆண்டின் 26-ஆவது சட்டத்தை ஒத்ததாக உள்ளது.

ஸ்ரீனிவாசன் மற்றும் பிறர் எதிர் ஸ்ரீமத்யார்ஜனேஸ்வர சுவாமி., 1998 2 L.W. 189 (SC)., ஒழிப்பு சட்டங்களின்கீழான திட்ட அமைப்பு முறையை (scheme) கவனமுடன் ஆய்வு செய்கையில், ஒழிப்பு மற்றும் அதன் சேர்ந்தடைவுகள், பொதுப்பயன்பாட்டிற்கு உரிய பொது அல்லது சமுதாய சொத்துகள் தொடர்பானவை தவிர்த்த இதர சொத்துகள் பொறுத்து அனைத்து நேர்வுகளிலும் அவற்றை முன்பு நடைமுறையில் கொண்டிருந்த உடைமையாளர்களின் உரிமைக்கு உட்பட்டு (subject to the pre-existing right of the occupants) அவற்றினை அங்கீகரிக்கும் விதமாக பட்டா வழங்குவதை அறிந்து கொள்ளலாம்.

அங்கப்ப செட்டியார் எதிர் திருமலைக் கவுண்டர் (100 L.W. 721)., இச்சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, சிற்றினாம்களின் சேர்ந்தடைவு என்பது கருத்தியலானது (notional) மற்றும் இது சட்டப்படியாக துய்க்கும் அல்லது பெற்றிருக்கும் குடிவார உரிமைகளை பாதிக்காது. இனாம் நிலங்களில், ரயத்துவாரி முறையை புகுத்த வேண்டும் என்கிற அரசின் நோக்கத்தை நிறைவேற்றுவதே தவிர, நடைமுறையில் கொண்டிருக்கும் உரிமையை முடிவுக்கு கொண்டுவருவதல்ல என்று சென்னை உயர்நீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் சிற்றினாம்கள் ஒழிப்பு சட்டத்தின் நோக்கத்தை எடுத்துரைத்தது.

PART - C

12. இனாம் ஆணையர் / Inam Commissioner - Nov. 2008, Nov-2016, May-2019 இனாம் ஆணையம் அல்லது இனாம் குழு / Inam Commission

இனாம்தாரி உரிமையின் காரணமாக அரசின் நிலவருவாய் பெருமளவு குறைந்துவிட்டதாக ஆங்கில அரசு கருதியது. ஆகவே இனாம் உரிமை கொண்டிருப்போரின் உரிமை மூலத்தை ஆய்வு செய்யவும் மற்றும் அத்தகைய உரிமை மூலத்தை செல்லுபடியாக்கவும் 1802 ஆம் ஆண்டின் 31 ஆவது ஒழுங்கு முறைச் சட்டம் வெளியிடப்பட்டது. இருப்பினும் இனாம் உரிமை தொடர்பான விசாரணையும், அவற்றினை முடிவு செய்வது தொடர்பான ஒழுங்குமுறைகள் மற்றும் விதிகள் குறித்தும் இனாம்தார்களிடையே அதிருப்தி நிலவியது. இதற்கிடையே கடப்பா மாவட்டத்தில் நரசிம்ம ரெட்டி தலைமையில் பெரும் புரட்சி வெடித்தது. இதற்கு கடப்பா மாவட்டத்தில் நீடானுபோக உரிமைகள் (prescriptive right) மீது எடுக்கப்பட்ட தொடர் நடவடிக்கைகளே உடனடிக்காரணம் என்று சிறப்பு

ஆணையர் 'இன்ங்லீஷ்' கருதினார். இது இயக்குநர்கள் குழுவை சிந்திக்க வைத்தது. மேலும் இனாம் உரிமைகள் குறித்த தீர்வு முறைகளும் நிர்வாகத்தினரால் புறக்கணிக்கப்பட்டு வருவதாக 1858 ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் முதல் தேதியன்றைய அனுப்புகையில் (despatch) குறிப்பிட்டது. இனாம் உரிமை குறித்த உரிமைகள் 90 ஆண்டுகள் அல்லது 60 ஆண்டுகள் வரை தீர்வு செய்யப்படாமல் அரசினால் காலம் தாழ்த்தப்பட்டது. இதனால் இனாம் உரிமை கொண்டிருந்தோர் பலர் இறந்து அவரின் இரண்டாம் அல்லது மூன்றாம் தலைமுறையினர் இறங்குரிமை அடிப்படையில் இனாம் உரிமையை கொண்டிருந்தனர். அத்தகையோர் அரசின் காலதாமதத்தினால், வாய் மொழியாக பெறப்பட்ட அல்லது எழுத்து மூலமான சான்றினை மெய்ப்பிக்க முடியாமல் இனாம் உரிமை ஆதாயத்தினை இழக்க நேர்ந்தது. இத்தகைய குறைபாடுகளைக் களைய, எவ்வித எதிர்ப்பும் இன்றி இறங்குரிமை பெற்று உடைமையில் இருக்கும் நபர்களுக்கு இனாம் உரிமை அளிக்கப்பட வேண்டிய அவசியத்தை ஆங்கில அரசு உணர்ந்தது. இதன் பொருட்டு நபர்கள் கொண்டுள்ள இனாம் உரிமை தொடர்பான தகவல்கள் மற்றும் கொண்டிருக்கும் காலம் ஆகியவற்றை முடிவு செய்வது மிகவும் அவசியமானது என்று ஆங்கிலேய அரசு முடிவெடுத்தது. இதன் பொருட்டே 1859 ஆம் ஆண்டில் ஜி.என். டெய்லர் தலைமையிலான இனாம் ஆணையம் நியமிக்கப்பட்டது.

ஆங்கிலேய அரசு இனாம் ஆணையம் ஏற்படுத்துவதற்கு இரண்டு முக்கிய காரணங்கள் உண்டு. அவை தகுந்த ஆவணமின்றி அல்லது முறையற்ற விதத்தில் இனாம் உரிமை கொண்டிருப்போரின் விலக்களிப்பு மற்றும் சிறப்புரிமைகளை (exemptions and privileges) நீக்குவது மற்றும் முறைப்படி இனாம் உரிமை கொண்டிருப்போரின் உரிமைகளை உறுதிப்படுத்துவதும் ஆகும்.

13. முழு உரிமையளிக்கப்பட்ட இனாம்கள் அல்லது இனாம் களுக்கு முழு உரிமையளிக்கப்படல் / Enfranchisement of Inams - Nov. 2008 (அல்லது) விடுவரி / Quit rent

இனாம் உரிமை காரணமாக, ஆங்கிலேய அரசு தனது கணிசமான நிலவருவாயை இழப்பதாக கருதியது. இது தவிர இனாம் உரிமை தொடர்பான கோரல்களும் உடனடியாக தீர்வு செய்யப்படாத காரணத்தினால் இனாம் உரிமை பெற்றிருந்தவர்களும் தங்களின் உரிமையினை நிலை நாட்ட முடியாத நிலை இருந்தது. இதனால் இனாம்தார்களிடையே பெரும் அதிருப்தி நிலவியது. நிலைமையின் தீவிரத்தை உணர்ந்த இயக்குநர்கள் குழு இனாம் உரிமை குறித்து ஒரு அறுதியான முடிவெடுக்க எண்ணியது. இருப்பினும் அதற்கு முன் இனாம் உரிமையின் தன்மை, இனாம் உரிமை முதலில் அளிக்கப்பட்டவருக்கும் தற்போது அவ்வுரிமையினை கொண்டிருக்கும் நபருக்கும் இடையேயான உறவு, கொண்டிருக்கும் காலம் ஆகிய தகவல்கள் இன்றியமையாதது என்பதை அறிந்திருந்தது. இதன் காரணமாக, 1859 ஆம் ஆண்டு ஜி.என். டெய்லரின் தலைமையிலான இனாம் ஆணையம் நியமிக்கப்பட்டது. இதற்காக 50

ஆண்டுகள் அல்லது அதற்கு மேல் எதிர்ப்பின்றியோ அல்லது முறையான ஆவணம் இல்லாமலோ அல்லது உண்மையான இனாம் உரிமையாளர் -களிடமிருந்து மோசடியாக பெற்றிருந்தாலும்கூட அத்தகையோருக்கும் முழு உரிமையளிப்பதற்காக, அரசு கொண்டுள்ள பின்னடை உரிமையை (reversionary right) அளிக்க முன்வந்தது. பின்னடை உரிமை என்பது சில குறிப்பிட்ட நேர்வுகளில் இனாம்களை திரும்பப் பெறும் அரசின் உரிமையைக் குறிக்கும். எடுத்துக்காட்டாக, இனாம் உரிமை பெற்றவர் வாரிசின்றி இறந்து போதல் அல்லது இனாம் உரிமை அளிக்கப்பட்டதன் தேவை முடிவுக்கு வருதல் போன்றவற்றைக் குறிப்பிடலாம். 'இனாம் உரிமையை திரும்பப் பெறுதல்' (resumption) என்பதற்கு இனாம் உரிமையை முடிவுக்கு கொண்டு வந்து அல்லது நீக்கப்பட்டு முழுத் தீர்வைக்கு உட்படுத்துவதாகும்.

இனாம்தார்கள் அரசுக்கு குறைந்த தீர்வையை செலுத்துவதன்பேரில் அவர்களுக்கு முழு உரிமையளிக்கப்பட்டது. இது தனிப்பட்டவரின் வாழ்நாள் வரை அதற்கு மேற்பட்டு இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாழ்நாள் வரை என்ற கால அளவை அடிப்படையாகக் கொண்டு, இரண்டில் ஒரு பங்கு, நான்கில் ஒரு பங்கு, எட்டில் ஒரு பங்கு என விடுவரியை நிர்ணயித்தது. ஆக 'விடுவரி' என்பது அரசின் பின்னடை உரிமையை பெறுவதற்காக இனாம்தாரர்கள் செலுத்தும் தீர்வையைக் குறிக்கும். விடுவரியை நிர்ணயிப்பதற்காக அரசு செய்தது என்னவெனில், அக்கிராமத்தில் உள்ள அனைத்து இனாம் நிலங்களும் ரயத்துவாரி முறையின் கீழான நிலங்களாக மாற்றப்பட்டிருந்தால், அரசுக்கு கிடைக்கக்கூடிய வருவாய் கணக்கிடப்பட்டது. அதன்பின் தீர்வை விதிக்கும்போது பயிர் செய்யக்கூடிய நிலத்தின் அளவுடன் அருகிலுள்ள ரயத்துவாரி முறையின் கீழான நடைமுறையில் உள்ள தீர்வையுடன் ஒப்பிட்டு கருத்தியலாக (notionally) விடுவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது.

14. சென்னை நிலச்சொத்து (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டம், 1948 / The Madras Estates (Abolition and Conversion into Ryotwari) Act, 1948 - Nov - 2016 (v).

[N.B : 1969-ஆம் ஆண்டில், மேற்குறிப்பிட்டுள்ள சட்டத்தலைப்பில் 'சென்னை' என்றச் சொல் நீக்கப்பட்டு 'தமிழ்நாடு' என்று மாற்றப்பட்டது. எனவே தற்போது இச்சட்டத்தின் தலைப்பு 'தமிழ்நாடு நிலச் சொத்து (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டம், 1948 என்பதாகும்.].

இச்சட்டம் 16 அத்தியாயங்களில் 68 பிரிவுகளைக் கொண்டதாகும்.

இச்சட்டத்தின் நோக்கம்: நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தை நீக்குவதற்காகவும், தமிழகத்தில் நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் மற்றும் சிலக் குறிப்பிட்ட நிலச் சொத்துக்களின்மீது நிலக்கிழார்கள் கொண்டுள்ள உரிமைகளைப் பெற்றிடவும்

மற்றும் அத்தகைய இடங்களில் இரயத்துவாரி முறையை அறிமுகப்படுத்துவதற்காகவும் இச்சட்டம் இயற்றப்படுவதாக இதன் முகப்புரை தெரிவிக்கிறது.

நிலத்தின்மீதான உரிமை முடிவுக்கு வருதல்: மேற்குறிப்பிட்ட நோக்கத்தை நிறைவேற்றுவதற்காக, இச்சட்டத்தில் அறிவிக்கப்படும் தேதியிலிருந்து, நிரந்தர நிலவரித்திட்டம் மற்றும் சிலக் குறிப்பிட்ட நிலச்சொத்துக்களில் உள்ள சமுதாய நிலங்கள், புறம்போக்குகள், குளங்கள் அனைத்தும் எந்தவித வில்லங்கமுமின்றி அரசுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டுவிடும். மேலும் அத்தகைய நிலச்சொத்துக்களின் மீதான முதல்வர் அல்லது நிலக்கிழார்களின் அனைத்து முறையிலான உரிமைகள் மற்றும் நலன்கள் அற்றுப்போகும் மற்றும் முடிவுக்கு வரும்.

தீர்வுகள் இயக்குநர் மற்றும் தீர்வு அலுவலர்: நிலச்சொத்துக்களின் அளவை மற்றும் அறுதியளிப்பு அல்லது தீர்வுகளை மேற்கொண்டு அத்தகைய இடங்களில் ரயத்துவாரி முறையை புகுத்துவதற்காக அரசு, தீர்வுகள் இயகுநரை நியமிக்கும் (பிரிவு-4). மேலும் இச்சட்டத்தின்கீழ் ஒதுக்கப்பட்டுள்ள பணிகள் மற்றும் கடமைகளை மேற்கொள்வதற்காக, அரசு, ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தீர்வு அலுவலர்களை நியமிக்கும் (பிரிவு-5).

சீராய்வு : தீர்வுகள் இயக்குநர் மற்றும் தீர்வு அலுவலர் ஆகிய இருநிலையினரும் வருவாய் வாரியத்தின் (Board of Revenue) ஆளுகைக்கு உட்பட்டவர்களாவர். இச்சட்டத்தின்கீழான தீர்வு அலுவலரின் நடவடிக்கைகளுக்கு எதிரான சீராய்வு அதிகாரத்தை வாரியம் கொண்டுள்ளது (பிரிவு-7C). மாவட்ட நீதிபதி பதவிக்கு சமமான தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்துவதற்கு இச்சட்டத்தின்கீழ் வகை செய்யப்பட்டுள்ளது (பிரிவு-8).

இரயத்துவாரி பட்டா: அறிவிக்கப்படும் தேதியிலிருந்து, ஜமீன்தாரி முறையின்கீழான நில உடைமைதாரர் மற்றும் இனாம் நில சொத்துகளில் உள்ள அனைத்து விவசாய நிலங்களுக்கு ரயத்துவாரி பட்டா வழங்குவதற்கு இச்சட்டம் வழி செய்கிறது. எத்தகைய நிலங்கள் குறித்து நில உடைமைதாரர் ரயத்துவாரி பட்டா பெற தகுதியுண்டு என்பதை தீர்வலுவலர் முடிவு செய்வார். தீர்வலுவலரின் முடிவுக்கு எதிராக தீர்ப்பாயத்தில் மேன்முறையீடு செய்யலாம். தீர்ப்பாயம் அல்லது சிறப்பு தீர்ப்பாயத்தின் முடிவு அறுதியானது என்பதுடன் அதன் முடிவு குறித்து எந்தவொரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது - (பிரிவு-64-A).

உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரைக்கு தடை: இச்சட்டத்தின் கீழான அதிகாரிகள் கைகொள்ளும் பொருண்மைகள் குறித்த உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் ஆள்வரை தடை செய்யப்பட்டுள்ளது (பிரிவு-65). இருப்பினும் சொத்தின் உரிமைமூலம் (title to the property) குறித்த வினாவை உரிமையியல் நீதிமன்றமே முடிவு செய்யும் என்பதுடன் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அத்தகைய முடிவு, இச்சட்டத்தின்கீழான அலுவலர்களை கட்டுப்படுத்தும் என்பதும் நோக்கத்தக்கதாகும்.

அத்தியாயம் - II

இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் சொத்திற்கான உரிமை (Right to Property Under the Constitution)

PART - A/B

14. "சொத்திற்கான உரிமையானது அடிப்படை உரிமை அல்ல" - விவரி. ("Right to property is not a fundamental Right" - Explain) - May-2018 (அல்லது)

❖ "தற்போது சொத்துரிமை ஒரு அடிப்படை உரிமை அல்ல" - இக்கூற்றை விளக்கிக்கூறுக. ("Now the right to property is no more a fundamental right". Explain this statement) - Nov-2017 (v). (அல்லது)

❖ சொத்துரிமை ஏன் சட்டபூர்வ உரிமையாக்கப்பட்டது? காரணம் கூறவும். (Dec. 2001), (Why right to property becomes the legal right? Give reasons) - Nov. 2011. (அல்லது)

❖ இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தில் சொத்துரிமையின் சட்டநிலை என்ன? பொருத்தமான வழக்குகளைக் குறிப்பிடுக. (What is the legal position of right to property under the constituion of India? Give relevant case laws)- May 2011. (அல்லது)

❖ சொத்துரிமை இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஷரத்து 300-A-ன் கீழ் வைக்கப்பட்டுள்ளதன் அவசியத்தை விளக்குக. (Explain the relevance of keeping the right to property under Art 300-A of the Indian Constitution) - Jun. 2009. (அல்லது)

❖ 'சமூக மற்றும் பொருளாதார நீதியை கருத்தில் கொண்டு அரசு தனிமனிதன் நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள சொத்துரிமையைப் பல்வேறு வழிகளில் ஒழுங்கு முறைப்படுத்துவதற்கு முயன்றுள்ளது' விமர்சிக்கவும். ("To promote social and economic justice, the Govt. have tried to regulate the right to property of individuals in various ways" - comment) - Nov. 2005. (அல்லது)

❖ இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தில் 'சொத்துரிமை' பாதுகாப்பினை ஆராய்க. (Examine the 'Right to Property' as protected under the Indian constitution) - Nov. 2004.

விடைக்குறிப்பு : சொத்துரிமை – முதலாவது சட்டதிருத்தம் – நான்காவது சட்ட திருத்தம் – இருபத்தி ஐந்தாவது சட்டதிருத்தம் – நாற்பத்து நான்காவது சட்டதிருத்தம் – அடிப்படை உரிமையாக இருந்த சொத்துரிமையை சட்ட உரிமையாக மாற்றியதற்கான காரணங்கள்.

சொத்துரிமை:

இந்திய அரசமைப்புச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தொடக்க காலத்தில், சொத்துரிமை இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் III வது பகுதியானஅடிப்படை உரிமைகளுள் (fundamental rights) ஒன்றாக இருந்தது. உறுப்பு 19(1)(f)-ன் படி ஒவ்வொரு குடிமகனும் சொத்தினைப் பெறுவதற்கும், அதனை வைத்திருப்பதற்கும் மற்றும் மாற்றம் செய்வதற்குமான உரிமை வழங்கப்பட்டிருந்தது. மேலும் இதே பகுதியில் உறுப்பு 31(1)' -ல் சட்ட அதிகாரத்தினாலன்றி எவரும் தனது சொத்திற்கான உரிமையை இழக்கலாகாது' (No person shall be deprieved of his property save by authority of law) என்றும் கூறப்பட்டிருந்தது. இவ்வாறு அடிப்படை உரிமையாக வழங்கப்பட்டிருந்த சொத்துரிமை அரசமைப்பு சட்டத்திருத்தங்களினால் அடைந்த மாற்றங்களைக் காண்போம்.

முதல் சட்டதிருத்தம் :

1951 ஆம் ஆண்டில் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் முதலாவது சட்டத்திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட்டது. இச்சட்டதிருத்தம் உறுப்பு 31-இல், 31-A, மற்றும் 31-B ஆகிய இரு புதிய உறுப்புகளைச் சேர்த்தது. சிலக் குறிப்பிட்ட நில சீர்திருத்தச் சட்டங்களை செல்லுபடியாக்கவும், ஜமீன்தாரி முறையை ஒழிக்கவும் இச்சட்டத் திருத்தம் மேற்கொள்ளப்படுவதாக நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிவிக்கையில் கூறப்பட்டது. இவற்றுள் உறுப்பு 31-A, உறுப்புகள் 14, 19 அல்லது 31ஆகியவற்றை மீறுகின்றன என்ற காரணத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு நிலச் சீர்திருத்த சட்டங்கள் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து பாதுகாத்திடவும், ஒன்பதாவது அட்டவணையில் (IXth Schedule) சேர்க்கப்பட்ட சட்டங்கள் அடிப்படை உரிமைகளை நீக்குவதாக அல்லது மீறுவதாக உள்ளது என்ற காரணத்தினால் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து உறுப்பு 31-B-யும் பாதுகாக்கிறது.

சங்கரி பிரசாத் எதிர் இந்திய யூனியன், AIR 1951 SC 455)., நாடாளுமன்றத்தின் சட்டதிருத்தம் மேற்கொள்ளும் அதிகாரத்தை எதிர்த்து தொடரப்பட்ட முதல் வழக்கு இதுவாகும். இவ்வழக்கில் நாடாளுமன்றம் மேற்கொண்ட சட்டத்திருத்த அதிகாரத்தின் செல்லுபடித்தன்மையினையும், இச்சட்ட திருத்தத்தின் மூலம் நுழைக்கப்பட்ட உறுப்புகள் 31-A, 31-B மற்றும் ஒன்பதாவது அட்டவணை ஆகியவை அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி III-இன் கீழ் வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமைகளை பறிப்பதாகவும் கூறி எதிர்க்கப்பட்டது. உச்ச நீதிமன்றம் நாடாளுமன்றத்திற்கு சட்டத்திருத்தம் செய்யும் அதிகாரம் உண்டு என்றும், எனவே உறுப்புகள் 31-A, 31-B மற்றும் ஒன்பதாவது அட்டவணை ஆகியவை தொடர்பாக மேற்கொண்ட சட்டத்திருத்தம் செல்லும் என்றும் குறிப்பிட்டது.

நான்காவது சட்டத்திருத்தம் :

அரசமைப்புச் சட்டத்தின் நான்காவது திருத்தச் சட்டம் 1955-இல் கொண்டுவரப்பட்டது. இச்சட்டதிருத்தம் உறுப்பு 31(2)-ன் வாசகத்தில் மாற்றத்தையும் மற்றும் உறுப்பு 31-ல் புதிதாக 2A-ஐயும் சேர்த்தது. உறுப்பு

31(2)-ல் செய்யப்பட்ட மாற்றத்தின்படி பொது நோக்கிற்காக சொத்தெடுக்கும்-பொழுது, சட்டம் இயற்றியோர் நிர்ணயிக்கும் 'இழப்பீட்டுத் தொகை' அல்லது இழப்பீட்டிற்காக உருவாக்கப்பட்ட விதிகளின் பேரில் வழங்கப்படும் தொகை போதுமானதாக இல்லை என்று எந்த ஒரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது என்று குறிப்பிட்டது. புதிதாக சேர்க்கப்பட்ட வாசகம் 2-A, எப்பொழுது அரசு இழப்பீடு வழங்குவதற்கான கடப்பாட்டினைக் கொண்டுள்ளது என்று கூறுகிறது. அரசுக்கான அல்லது அரசு சொந்தமாகக் கொண்டிருக்கும் அல்லது அரசின் கட்டுப்பாட்டில் இருக்கும் கூட்டுருக்காக (Corporation) உடைமையுரிவு மாற்றம் (transfer of ownership) அல்லது சுவாதீனம் கொடுக்கும்போது மட்டுமே அரசு இழப்பீடு வழங்குவதற்கான கடப்பாட்டினைக் கொண்டுள்ளதாக உறுப்பு 31(2A) கூறுகிறது.

உண்மையில் **மேற்கு வங்க மாநிலம் எதிர் பெல்லா பேனர்ஜி** (AIR 1954 SC 170) வழக்கில் உச்ச நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பினால் ஏற்பட்ட இடையூறுகளைக் களைவதே நான்காவது சட்டதிருத்தத்தின் முக்கிய நோக்கமாகும். இவ்வழக்கில் கட்டாயமாக சொத்திழப்பு ஏற்படும் பொழுதெல்லாம் இழப்பீடு வழங்கப்பட வேண்டும் என்பதை உச்சநீதிமன்றம் வற்புறுத்தியது. உறுப்பு 31-ன் உட்பிரிவுகள் (1) மற்றும் (2) ஆகியவை ஒரே பொருளை அதாவது சொத்திழப்பைக் குறிப்பிடுகின்றன என்று கருத்து தெரிவித்திருந்தது. 'இழப்பீடு' என்ற சொல் 'சமமான இழப்பீடு' அதாவது சொத்தை இழந்ததால் அச்சொத்தின் உரிமையாளருக்கு ஏற்பட்ட நியாயமான இழப்பீடு என்று பொருளாகும் என்றும் இது வழக்கிற்கு உட்பட்டது என்றும், மேலும் நீதிமன்றங்கள் இவ்விவகாரத்தில் தலையிட்டு முடிவினைக் கூறலாம் என்றும் உச்ச நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டிருந்தது.

நான்காவது சட்டத்திருத்தம் உறுப்பு-31-ன் உட்பிரிவுகள் (1) மற்றும் (2)-ற்கு இடையே உள்ள வேறுபாட்டினை விளக்கியுள்ளது. அதாவது உட்பிரிவு (1)-ல் உரிமை மூலம் மாற்றப்படுவதில்லை. ஆனால் உட்பிரிவு (2)-ல் உரிமை மூலம் அரசிடம் சென்று சேர்கிறது. மேலும் புதிதாக சேர்க்கப்பட்ட வாசகம் (2A), கட்டாயமாக சொத்தெடுக்கும் போது மட்டுமே இழப்பீடு வழங்கப்படும் என்பதைக் கூறுகிறது.

இருபத்தி ஐந்தாவது சட்டதிருத்தம் :

1971 ஆம் ஆண்டில் இச்சட்ட திருத்தம் கொண்டுவரப்பட்டது. இச்சட்ட திருத்தம் உறுப்பு 31(2)-ல் மீண்டும் மாற்றம் செய்தது. அத்துடன் வாசகம் 2(B)-(I)-யையும், புதிதாக உறுப்பு 31(C)-யையும் சேர்த்தது. இத்தகைய மாற்றங்களை செய்வதற்கான காரணம் 1969 ஆம் ஆண்டு கொண்டு வரப்பட்ட வங்கிக் கூட்டமைப்பு (கையகப்படுத்தல் மற்றும் பொறுப்பேற்பு மாற்றம்) அவசரச் சட்டமும் [Banking Companies (Acquisition and transfer of undetaking) Ordinance ACt of 1969] அச்சட்டத்தை எதிர்த்து தொடரப்பட்ட கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ள வழக்கின் தீர்ப்புமாகும்.

ஆர்.சி. கூப்பர் எதிர் இந்திய யூனியன் (AIR 1970 SC 564) (வங்கிகள் தேசியமயமாக்கல் வழக்கு)., இவ்வழக்கின் மனுதாரர் 'சென்ட்ரல் பேங்க் ஆஃப்

இந்தியா' வங்கியின் இயக்குனராகவும் மற்றும் இதர சில வங்கிகளில் பங்குரிமையும் (Shares) கொண்டிருந்தார். அவர் 1969 ஆம் ஆண்டின் வங்கிக் கூட்டமைப்பு (கையகப்படுத்தல் மற்றும் பொறுப்பேற்பு மாற்றம்) அவசரச் சட்டம் கொண்டு வந்த மாற்றங்களினால் தமது அடிப்படை உரிமை பாதிப்பதாகக் கூறி அச்சட்டத்தின் செல்லுபடித்தன்மையை எதிர்த்து வழக்கு தொடர்ந்தார். உச்சநீதிமன்றம் இச்சட்டம் நாடாளுமன்றத்தின் சட்டமியற்றும் அதிகாரத்துக்கு உட்பட்டதுதான் என்றாலும், இதர சில இந்திய மற்றும் அயல்நாட்டு வங்கிகள் தொடர்ந்து தங்களின் வங்கித் தொழிலை தொடர அனுமதித்து, சில குறிப்பிட்ட வங்கிகளை மட்டும் தேசியமயமாக்குவது, பாதகமாக வேற்றுமைப்படுத்துவதாக உள்ளதென்றும், ஆகவே இத்தகைய வேற்றுமை பாராட்டல் உறுப்பு 14-க்கு எதிரானது என்று குறிப்பிட்டது. மேலும் இச்சட்டம் ஆட்சியாளர்கள் தங்கள் விருப்பம் போல் இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்யும் அதிகாரத்தை வழங்குவதால் உறுப்பு 31(2) இல் கூறப்பட்டுள்ளவைக்கு முரணாக உள்ளதென்றும், பொது நன்மைக்காக சட்டம் தனியாரின் சொத்தை எடுப்பதற்காக இயற்றப்படும் சட்டம் உறுப்பு 19(1)(f) இல் குறிப்பிட்டுள்ளவற்றை நிறைவு செய்யவேண்டும் என்றும் குறிப்பிட்டு இச்சட்டம் செல்லாது என்று தீர்ப்பு வழங்கியது.

உச்ச நீதிமன்றத்தின் மேற்குறிப்பிட்ட வழக்கின் தீர்ப்பைக் கருத்தில் கொண்டு இருபத்தி ஐந்தாவது சட்டத்திருத்தத்தில் 'இழப்பீடு' என்ற சொல்லிற்கு பதிலாக 'தொகை' என்ற சொல்லை சேர்த்தது. இனி உறுப்பு 31(C) ஐப் பார்ப்போம்.

அரசமைப்புச் சட்டத்தின் வழிகாட்டு நெறிமுறைகளில் குறிப்பிட்டுள்ள உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) இல் கூறப்பட்டுள்ளவற்றை செயல்படுத்துவதற்காக இயற்றப்படும் சட்டம் உறுப்புகள் 14,19, அல்லது 31ஆகியவைகளில் வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமைகளுக்கு முரணாக அல்லது அவ்வுரிமைகளை நீக்குவதாக அல்லது சுருக்குவதாக உள்ளது என்ற காரணத்தினால் இல்லா நிலையது (void) ஆக கருதப்படமாட்டாது என்றும், இவ்வாசகத்தின் இரண்டாவது பகுதி, உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளை செயல்படுத்துவதற்கான சட்டம் என்ற விளம்புதலை (declaration) கொண்டுள்ள எச்சட்டத்தையும், அச்சட்டம் அவ்வாறு உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) இல் கூறப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளை செயல்படுத்தவில்லை என்பதாக எந்த ஒரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்பமுடியாது என்று கூறுகிறது.

கேசவானந்த பாரதி எதிர் கேரள அரசு (AIR 1973 SC 1461)., மேற்கண்ட வழக்கில் உறுப்பு 31(c) இன் செல்லுத்தன்மையை எதிர்த்து வழக்கு தொடரப்பட்டது. இவ்வழக்கில் உறுப்பு 31(c)-ன் முதல் பகுதி செல்லும் என்றும், விளம்புதலைக் கொண்டுள்ள இரண்டாவது பகுதி அரசமைப்புச் சட்டத்தின் அடிப்படை அமைப்பான (basic structure) நீதிமுறை மேலாய்வை (judicial review) அழிப்பதால் செல்லாது என்றும் உச்ச நீதிமன்றத்தின் பெரும்பான்மைத் தீர்ப்பு (majority judgement) குறிப்பிட்டது.

நாற்பத்தி நான்காவது சட்டதிருத்தம் :

1978 ஆம் ஆண்டு இச்சட்டதிருத்தம் கொண்டுவரப்பட்டது. இச்சட்ட திருத்தம் சொத்திற்கான உரிமையை அடிப்படை உரிமைகள் பகுதி III-லிருந்து நீக்கியது. சொத்துரிமையை சாதாரண சட்டங்களின் மூலம் முறைப்படுத்தக்கூடிய ஓர் உரிமையாக்கியது. அதற்கேற்ப உறுப்புகள் 19(1)(f) மற்றும் 31ஆகிய இரண்டு உறுப்புகளையும் நீக்கியது. இதன்மூலம் சொத்திற்கான உரிமை தற்போது வெறுமனே ஓர் சட்ட உரிமையாக மட்டுமே உள்ளது. மேலும் பகுதி XII-ல் புதிதாக உறுப்பு 300-A ஐச் சேர்த்தது. இந்த உறுப்பு, முன்பு உறுப்பு 31(c)-ல் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த 'சட்ட அதிகாரத்தினாலன்றி எவரும் தமது சொத்திற்கான உரிமைய இழக்கலாகாது' என்கிற அதே வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. எனவே தற்போது உறுப்புகள் 31-A, 31-B, 31-C மற்றும் உறுப்பு 300-A ஆகியவை மட்டுமே சொத்துரிமை குறித்த உறுப்புகளாக உள்ளன.

அடிப்படை உரிமையாக இருந்த சொத்துரிமையை சட்ட உரிமையாக மாற்றியதற்கான காரணங்கள் :

இந்தியா விடுதலைப் பெற்ற தொடக்க காலத்தில், வேளாண் உற்பத்தியைப் பெருக்குவதிலும், பொருளாதாரத்தை மேம்படுத்துவதிலும், பொது மக்களுக்கு உகந்த சட்டங்களை இயற்றுவதிலும் மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் மிகுந்த ஆர்வம் காட்டின. அக்காலக்கட்டத்தில் இந்தியாவின் பெரும்பான்மையான விவசாய நிலங்கள் ஜமீன்தார் உள்ளிட்ட மிகச்சிலரின் கைவசம் இருந்ததால் வேளாண் உற்பத்தி, பொருளாதார மேம்பாடு, வேளாண் தொழிலாளர் நலன் போன்றவற்றை செயல்படுத்திட நிலம் தொடர்பான சீர்திருத்தங்கள் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டியதன் அவசியத்தை அரசுகள் உணர்ந்திருந்தன. எனவே ஜமீன்தாரி உள்ளிட்ட இடைநிற்போர் உரிமையை ஒழிப்பதும், நில உச்ச வரம்பை நிர்ணயித்து உபரி நிலங்களைப் பெறுவதும், அவற்றை நிலமற்ற ஏழை விவசாயிகளுக்கு பகிர்ந்தளிப்பதும் அவசியம் என்பதைப் புரிந்து அது தொடர்பான சட்டங்கள் இயற்றிட தீர்மானித்தன. குறிப்பாக சமூக பொருளாதார நீதியைப் பேணவும், கிராமங்களில் காலம் காலமாக ஜமீன்தார்களின் கட்டுப்பாட்டில் இருந்து வரும் குடியானவர்களின் நலனைப் பாதுகாக்கவும் தனிமனிதன் நிலத்தின்மீது கொண்டுள்ள உரிமையை ஒழுங்குபடுத்துவதன் அவசியத்தை உணர்ந்தன.

இவை மட்டுமின்றி, நகர்ப்புறங்களில் குடிசைப் பகுதிகளை அகற்றுவது, வீட்டு வசதிகளை ஏற்படுத்துவது, குடியிருப்பதற்கு நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பது, தனியார் நிறுவனங்களை ஒழுங்குபடுத்துவது, பொது நலனுக்காக தனியார் நிறுவனங்களை தேசியமயமாக்குவது மற்றும் சமுதாயத்தில் நிலவும் ஏற்றத்தாழ்வுகளை ஓரளவுக்கேணும் குறைப்பது ஆகிய நோக்கங்களை செயல்படுத்திட பல்வேறு வழிகளை மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் ஆராய்ந்தது. இதன் விளைவே அடிப்படை உரிமையாக இருந்த சொத்துரிமை வெறுமனே சட்ட உரிமையாகியது.

15. இந்திய அரசமைப்பு சட்டத்தின் ஷரத்துகள் 31A, 31B மற்றும் 31-C ஆகியவற்றின் நோக்கங்கள் விவசாய குத்தகை மற்றும் நிலச்சீர்திருத்தங்களை எளிமையாக்குவதற்கே என்பது பற்றி விளக்கவும். (The objectives of Indian Constitution Articles 31-A, 31-B, and 31-C are to facilitate Agrarian Tenancy and Land Reforms-Comment) - May-2016(v), May-2018 (v). (அல்லது)

❖ மாநில அரசுகள் இயற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச் சட்டங்கள் எவ்வாறு இந்திய அரசியலமைப்புச் சட்டத்தினால் பாதுகாக்கப்படுகிறது? (How constitution of India protects land reform laws enacted by state governments?) - May 2000, Nov. 2003, May 2004, Nov-2018 (அல்லது)

❖ இந்திய அரசமைப்பின்கீழ் உறுப்புகள் 31-A, 31-B மற்றும் 31-C ஆகியவற்றின் முக்கியத்துவம் மற்றும் தேவை யாது? (What is the importance and necessity of Art. 31-A, 31-B and 31-C under the Constitution) - May-2017.

❖ அரசியலமைப்பு திருத்தங்கள் வழியாக நில சீர்திருத்தங்களின் வழியிலுள்ள அரசியலமைப்பு தடைகள் எவ்விதம் அகற்றப்பட்டன என்பதனை விளக்குக. (Explain now have the constitutional hurdles in the way of agrarian reforms been removed by constitution amendments) - May. 2012.

❖ "வேளாண் சீர்திருத்தங்கள் மத்திய மற்றும் மாநில அரசுகளின் முக்கிய மற்றும் உடனடி நோக்கங்களாக இருந்ததன் விளைவாகவே ஷரத்துகள் 300-A, மற்றும் 31-A, 31-B மற்றும் 31-C ஆகியவை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டது மற்றும் புகுத்தப் பட்டன" விளக்கவும். ("Agrarian reforms were the foremost and immediate objects of the Central and State Govt.'s which resulted in the introduction of Art 300-A and insertion of Articles 31A, 31-B and 31-C" - Explain) -Dec. 2009. (அல்லது)

❖ "நிலச்சீர்திருத்தங்களை அமல்படுத்துவதற்காகவே நமது அரசியலமைப்பு சட்டத்தில் சொத்துரிமை சீர் செய்யப்பட்டுள்ளது" விவரிக்க. ("To implement land reforms only the right to property has been regulated in our constitution" - Discuss) - May 2007. (அல்லது)

❖ இந்தியா சுதந்தரம் பெற்றதிலிருந்து நிலச் சீர்திருத்த சட்டங்கள் எவ்வாறு அமலாக்கம் செய்யப்பட்டு வருகிறது? (How land reform laws in India are being implemented since independence) - Dec. 2001, Jun. 2003.

SN - 15 **ஷரத்து 31-B / Article 31-B)- Nov. 2007.**

SN - 16 **ஷரத்து 31-C / Article 31-C**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - உறுப்பு 31-இன் கீழ் பாதுகாப்பு உறுப்புகள் 31-A, மற்றும் 31-B இன் கீழ் பாதுகாப்பு உறுப்பு 31-C இன் பாதுகாப்பு.

முன்னுரை :

இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்புகள் 196-லிருந்து 212 வரையிலானவைகள் மாநில அரசுகள் சட்டம் இயற்றுவதற்கான அதிகாரங்களையும், வழிமுறைகளையும் குறித்துக் குறிப்பிடுகின்றன. மேலும் உறுப்பு -246 இன் கீழான ஏழாவது அட்டவணையில் (i) மைய அரசு (ii) மாநில அரசு (iii) மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் பொதுவாக சட்டம் இயற்றுவதற்கு அதிகாரம் பெற்றுள்ள பொருள்கள் முறையே பட்டியல் எண் 1,2 மற்றும் 3 இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன. இவற்றில் நிலச்சீர்திருத்தம் பொருள் தொடர்பான சட்டங்கள் இயற்றுவதற்கான அதிகாரம் பட்டியல் எண் 3, வரிசை எண் 42-இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மூலம் மாநில அரசுகள் நிலச்சீர்திருத்தம் தொடர்பான சட்டங்களை இயற்றும் அதிகாரம் பெற்றுள்ளதை அரசமைப்புச் சட்டம் உறுதி செய்கிறது.

உறுப்பு 31இன் கீழ் பாதுகாப்பு :

இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தில் சட்டதிருத்தம் மேற்கொள்ளப்படுவதற்கு முன்னரே பொதுப்பயனுக்காக தனியாரின் சொத்துகளை கட்டாயமாக கையகப்படுத்த முடியும் என்பதை உறுப்பு 31, மறைமுகமாகத் தெரிவிக்கிறது. உறுப்பு 31(1), 'சட்ட அதிகாரத்தினாலன்றி எவரும் தம்முடைய சொத்தை இழக்கலாகாது' என்று குறிப்பிடுகிறது. இது எதிர்மறையாக (negative) கூறப்பட்டுள்ளது. நேர்மறையாகக் குறிப்பிடுவதென்றால் சட்ட அதிகாரத்தின் மூலம் மட்டுமே தனியாரின் சொத்துக்களை கையகப்படுத்த முடியும் என்பது புலனாகும். மேலும் 1971 ஆம் ஆண்டின் இருபத்தி ஐந்தாவது சட்டதிருத்தத்தின் போது திருத்தப்பட்ட உறுப்பு 31(2)-ன் படி சொத்தை கட்டாயமாகப் பெறும்போது அல்லது கட்டாயமாக உடைமையை எடுக்கும்போது இழப்பீட்டுத் தொகையை நிர்ணயித்து அல்லது இழப்பீடு நிர்ணயம் செய்வதற்கான விதிமுறைகளை வகுத்து சட்டம் இயற்றப்படின், அதன்கீழ் பெறப்படும் இழப்பு போதுமானதல்ல என்று எந்தவொரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது என்று கூறுகிறது. உறுப்பு 31(3) இல் குறிப்பட்டுள்ளபடி மாநில அரசுகளால் உறுப்பு 31(2)-க்கு உட்பட்டு இயற்றப்படும் சட்டங்கள் குடியரசுத் தலைவரின் பார்வைக்கு கொண்டு செல்லப்பட்டு அவரின் இசைவினைப் பெற்றாலொழிய அத்தகைய சட்டத்தை செயல்படுத்த முடியாது என்று கூறுகிறது. இந்திய அரசமைப்புச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதிக்கு பதினெட்டு மாதங்களுக்கு முன், மாநில அரசுகளால் இயற்றப்பட்ட சட்டங்கள், அரசமைப்புச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த மூன்று மாதங்களுக்குள் குடியரசுத்

தலைவரின் சான்றொப்பத்திற்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்டும், அதன் பின்னர் குடியரசுத் தலைவர் பொது அறிவிக்கையின் மூலம் சான்றொப்பம் இடுவாராயின் அத்தகைய சட்டங்களை உறுப்பு -31(2) இல் கூறப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு முரணாக உள்ளது என்பதற்காக எந்தவொரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது என்று உறுப்பு 31(6) தெரிவிக்கிறது.

1978 ஆம் ஆண்டின் நாற்பத்து நான்காவது சட்டதிருத்தம் உறுப்பு 31-ஐ நீக்கிவிட்டாலும் கூட, உறுப்பு 31(6) இன் கீழ் இயற்றப்பட்ட சட்டங்கள் உறுப்பு 31(B) இன் பாதுகாப்பு பெற்று ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்டு இன்று வரை நடைமுறையில் இருப்பது கவனிக்கத்தக்கதாகும். அத்தகைய சட்டங்களில் சில பின்வருமாறு;

- 1947 ஆம் ஆண்டின் பீகார் மாநில எஸ்டேட்டுகள் மேலாண்மை மற்றும் நில உரிமைச் சட்டம்.
- 1948 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றுச்) சட்டம்
- 1948 ஆம் ஆண்டின் பம்பாய் எஸ்டேட்டுகள் மற்றும் நிலக்குத்தகைச் சட்டம்.
- 1949 ஆம் ஆண்டின் அசாம் எஸ்டேட்டுகள் மேலாண்மைச் சட்டம்
- 1950 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றல்) திருத்தச் சட்டம்.

உறுப்புகள் 31-A மற்றும் 31-B-ன் கீழான பாதுகாப்பு :

உறுப்பு 31-A : உறுப்புகள் 31-A மற்றும் 31-B ஆகியவை 1951 ஆம் ஆண்டு கொண்டுவரப்பட்ட அரசமைப்புச் சட்டத்தின் முதலாவது சட்டதிருத்தத்தின் மூலம் நுழைக்கப்பட்டதாகும். உறுப்பு 31-A, உட்பிரிவு (1-a)-ன் படி, மாநில அரசுகள் (i) எஸ்டேட்டுகளை எடுக்கவும் அல்லது (ii) அவற்றிலுள்ள உரிமைகளைப் பெறவும் அல்லது (iii) அவற்றிலுள்ள உரிமைகளை நீக்கச் செய்யவும் அல்லது (iv) அவற்றிலுள்ள உரிமைகளை மாற்றியமைக்கவும் அதிகாரம் வழங்குகிறது. மேலும் இந்த உறுப்பு நில உச்ச வரம்பிற்கு உட்பட்டு தனிப்பட்ட முறையில் பயிர் சாகுபடி செய்துவரும் விவசாயியின் நிலத்தையும் மற்றும் அந்நிலத்திலுள்ள கட்டுமானங்களையும் மாநில அரசு எடுத்துக்கொள்ளவும் அதிகாரமளிக்கிறது.

இருப்பினும் மேற்குறிப்பட்டுள்ள அதிகாரங்களை செயல்படுத்த இரண்டு தேவைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும். முதலாவதாக மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் சட்டம், குடியரசுத் தலைவரின் பார்வைக்கு கொண்டு செல்லப்பட்டு அவரின் ஒப்புதல் பெறவேண்டும். இல்லையேல் உறுப்பு 31-A இன் கீழான பாதுகாப்பு கிட்டாது. இரண்டாவதாக, நில உச்ச வரம்பிற்கு உட்பட்டு பயிர்சாகுபடி செய்யும் விவசாயியின் நிலம் மற்றும் அந்நிலத்திலுள்ள கட்டுமானங்களை மாநில அரசுகள் கட்டாயமாகப் பெறும்போது சந்தை விலைக்கு குறையாத இழப்பீட்டை அவ்விவசாயி பெறுவதற்கான வகையங்களை அச்சட்டம் கொண்டிருக்க

வேண்டும். (இது 1964 ஆம் ஆண்டில் கொண்டுவரப்பட்ட ஏழாவது சட்ட திருத்தத்தினால் சேர்க்கப்பட்டது).

மேற்குறிப்பிட்ட இரண்டு நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் நிலச்சீர்திருத்தம் தொடர்பான சட்டங்கள், உறுப்புகள் 14, 19 அல்லது உறுப்பு 31இல் அளிக்கப்பட்டுள்ள உரிமைகளுக்கு முரணாக அல்லது உரிமைகளை நீக்குவதாக அல்லது சுருக்குவதாக உள்ளது என்ற காரணத்தினால் இல்லா நிலையது ஆகாது என்று குறிப்பிடுகின்றது. மாநில அரசுகளால் இயற்றப்பட்டு உறுப்பு 31-A இன் பாதுகாப்பு பெற்ற சில சட்டங்கள் பின்வருமாறு;

- 1950 ஆம் ஆண்டின் பீகார் நில சீர்திருத்தச் சட்டம்.
- 1954 ஆம் ஆண்டின் மேற்கு வங்காளம் எஸ்டேட்டுகளை கையகப்படுத்தல் சட்டம்.
- 1956 ஆம் ஆண்டின் பம்பாய் நிலக்குத்தகை மற்றும் வேளாண் நிலங்கள் (திருத்தச் சட்டம்).
- 1956 ஆம் ஆண்டின் அசாம் மாநிலத்தின் ஜமீன்தாரிகளை கையகப்படுத்தல் சட்டம்.
- 1957 ஆம் ஆண்டின் அசாம் மாநிலத்தின் நில இருப்புகளின் மீதான உச்சவரம்பு சட்டம்.
- 1960 ஆம் ஆண்டின திரிபுராவின் நிலவருவாய் மற்றும் நில சீர்திருத்தச் சட்டம்.
- 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை இனாம் (ஒழிப்பு மற்றும்இரயத்துவாரியாக மாற்றல்) சட்டம்
- 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை குத்தகை (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றல்) சட்டம்

உறுப்பு 31-B : சஜ்ஜயின் சிங் எதிர் இராஜஸ்தான் மாநிலம் AIR 1965 SC1096 (1193)., இவ் வழக்கில் உறுப்பு 31-B இன் நோக்கம் குறித்து தெளிவாக குறப்பிடப்பட்டுள்ளது. அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட எந்தவொரு சட்டங்களும் ஒழுங்கு முறைகளும் (Acts and Regulations) பகுதி III-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள ஏதேனுமொரு உரிமைகளை மீறுகிறது என்பதன் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து சட்டபாதுகாப்பு வழங்குவதே உறுப்பு 31-B இன் நோக்கமாகும். மேலும் ஒரு சட்டம் ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட வேண்டுமானால் அரசமைப்பு சட்டதிருத்தம் மூலம் மட்டுமே சேர்க்கப்பட முடியும். இனி உறுப்பு 31-Aமற்றும் உறுப்பு 31-B தொடர்பான இரு முக்கிய வழக்குகளைக் காண்போம்.

சங்கரி பிரசாத் எதிர் இந்திய அரசு (AIR 1951 SC455)., நாடாளுமன்றத்தின் அரசமைப்பு சட்டதிருத்தம் செய்யும் அதிகாரத்தையும் மற்றும் முதலாவது சட்டத்திருத்தத்தின் மூலம் நுழைக்கப்பட்ட உறுப்புகள் 31-A, 31-B

மற்றும் ஒன்பதாவது அட்டவணை ஆகியவைகளின் செல்லுத்தன்மையை எதிர்த்தும் இவ்வழக்கு தொடரப்பட்டது. நாடாளுமன்றம் அரசமைப்பு சட்டதிருத்தம் செய்யும் அதிகாரம் பெற்றுள்ளது எனவும், உறுப்பு 31-A, ஜமீன்தாரி முறையை ஒழிப்பதற்காகவும் அல்லது நிரந்தர நிலவரித்திட்டத்தினை ஒழிப்பதற்காகவும் இயற்றப்படும் சட்டங்கள் மீது நீதிமன்றம் தலையிடுவதை தவிர்க்கும் நோக்கத்திற்காக கொண்டுவரப்பட்டது. மேலும் எஸ்டேட்டுகளை அரசு பெறும்போது, அத்தகைய எஸ்டேட்டின் உரிமையாளரோ அல்லது இடைப்பட்டவரோ (intermediary) அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி III-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள தங்களது உரிமைகளுக்கு முரணாக உள்ளது என்பதன் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து 31-A பாதுகாக்கிறது என்றும், உறுப்புகள் 31-A மற்றும் 31-B-ன் கீழ் மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் நிலச்சீர்திருத்தம் தொடர்பான சட்டங்கள் ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்டபிறகு, இழப்பீடு வழங்கப்படவில்லை, அல்லது கற்பனையாக (மிகவும் குறைவாக) உள்ளது அல்லது அவை பொதுப்பயன் கொண்டதாக இல்லை அல்லது அரசமைவு சட்டத்தின் பகுதி III-க்கு முரணாக உள்ளது என்கிற காரணங்களின் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்பட முடியாது என்றும் உச்சநீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டது.

பீகார் மாநில அரசு எதிர் காமேஷ்வர் சிங் (AIR 1952 SC 252)., ஜாகிர்தார் (jagirdar) மற்றும் ஜமீன்தாரி முறையினை ஒழிப்பதற்காக பீகார் மாநில அரசு 1950 ஆம் ஆண்டில் பீகார் நிலச்சீர்திருத்த சட்டத்தை இயற்றியது. மேலும் உறுப்பு 31-B-ன் கீழ் இச்சட்டம் ஒன்பதாவது அட்டவணையிலும் சேர்க்கப்பட்டது. காமேஷ்வர் சிங் உள்ளிட்ட சில ஜமீன்தாரர்களும் மற்றும் ஜாகிர்தாரர்களும் இச்சட்டம் உறுப்புகள் 14, 19 மற்றும் உறுப்பு 31-க்கு முரணாக உள்ளது என்று வாதிட்டனர். எஸ்டேட்டுகளைப் பெறுதல், கூட்டுருக்களை எடுத்தல் தொடர்பாக மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் சட்டங்கள் உறுப்பு 14 அல்லது 19-ஐ மீறுகின்றன என்று கூறி எதிர்ப்பதிலிருந்து உறுப்பு 31-Aபாதுகாக்கிறது என்றும், ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட எந்தவொரு சட்டமும் அடிப்படை உரிமைகளை மீறுவதனால் செல்லாததாக ஆகிவிடாது என்றும் உச்சநீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. மேலும் கட்டாயமாக நிலத்தை எடுக்கும் அதிகாரம் என்பது பொதுப்பயனுக்காக இழப்பீடு வழங்கி சொத்தினைப் பெறும் அதிகாரம் எனப் பொருள்படும் என்றும் உச்ச நீதிமன்றம் பொருள் விளக்கம் அளித்தது.

மாநில அரசுகளால் இயற்றப்பட்டு ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட சில சட்டங்கள் பின்வருமாறு :

- 1950 ஆம் ஆண்டின் பம்பாயின் இனாம் (கட்ச் பகுதி) ஒழிப்புச் சட்டம்.
- 1955 ஆம் ஆண்டின் சென்னை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம்.
- 1956 ஆம் ஆண்டின் சென்னை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம்.
- 1961 ஆம் ஆண்டின் மகாராஷ்டிராவின் வேளாண் நிலங்கள் (இருப்பின் மீதான உச்சரம்புச்) சட்டம்.

• 1961 ஆம் ஆண்டின் சென்னை குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றத்திலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்.

• 1961 ஆம் ஆண்டின் சென்னை பொதுப்பொறுப்புரிமைகள் (வேளாண் நிலங்கள் ஒழுங்குப்படுத்துதல் மற்றும் நிர்வாகச்) சட்டம்.

• 1961 ஆம் ஆண்டின் சென்னை நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம்.

• 1970 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நிலத்தின் மீதான உச்சவரம்பு குறைப்புச்) சட்டம்.

உறுப்பு 31-Cஇன் கீழ் பாதுகாப்பு : உறுப்பு 31-C, அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி IV, உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) -ல் கூறப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளை செயல்படுத்தும் நோக்குடன் சட்டங்களை இயற்ற நாடாளுமன்றம் மற்றும் மாநில சட்டமன்றங்களுக்கு அதிகாரம் வழங்குகிறது. உறுப்பு 31(c)இன் கீழ் இயற்றப்படும் சட்டங்கள் உறுப்புகள் 14 மற்றும் 19 -ல் வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமைகளுக்கு முரணாக அல்லது அத்தகைய உரிமைகளை சுருக்குவதாக அல்லது நீக்குவதாக எந்தவொரு நீதிமன்றத்திலும் வழக்குத் தொடர முடியாது எனக் குறிப்பிடுகிறது. இந்த உறுப்பின் இரண்டாவது பகுதியில், உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c)- ல் கூறப்பட்டுள்ள வழிகாட்டு நெறிமுறைகளை செயல்படுத்துவதற்கான சட்டம் என்ற விளம்புதலைக் கொண்ட எந்தவொரு சட்டத்தையும் அச்சட்டம் உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c)-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிகாட்டு நெறிமுறைகளுக்கு பலனளிக்கக்கூடியதாக இல்லை என்று எந்தவொரு நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது என்று கூறுகிறது.

மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் அத்தகைய சட்டம் குடியரசுத்-தலைவரின் கவனத்திற்கு அனுப்பப்பட்டு அவரின் இசைவினைப் பெற்றாலொழிய அவற்றிற்கு உறுப்பு 31(c) இன் பாதுகாப்பு பொருந்தாது என்ற நிபந்தனையும் கூறப்பட்டுள்ளது.

கேசவானந்த பாரதி எதிர் கேரள அரசு AIR 1973 SC 1461., இவ் வழக்கில் உறுப்பு 31-C இன் முதல் பகுதி செல்லும் என்றும், விளம்புதலைக் கொண்ட இரண்டாவது பகுதி செல்லாது எனவும் உச்சநீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. இரண்டாவது பகுதியில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விளம்புதல் நீதிமுறை மேலாய்வை தடை செய்கிறது என்றும் நீதிமுறை மேலாய்வு அரசமைப்புச் சட்டத்தின் அடிப்படை அமைப்பாகும் எனறும் உச்ச நீதிமன்றம் அதற்கான காரணத்தையும் இவ்வழக்கில் தெரிவித்தது.

மேற்குறிப்பிட்ட தீர்ப்பின் விளைவாக 1976-ஆம் ஆண்டின் நாற்பத்தி இரண்டாவது சட்டத்திருத்தத்தினால் உறுப்பு 31-C திருத்தப்பட்டது. இதன்படி உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டிருந்தவைகளுக்கு மட்டுமின்றி பகுதி IV-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அனைத்து வழிகாட்டு நெறிமுறைகளுக்கும் உறுப்பு 31-C இன் பாதுகாப்பு பொருந்துமாறு நீட்டிக்கப்பட்டது.

வாமன்ராவ் எதிர் இந்திய யூனியன், AIR 1981 SC271., மகாராஷ்டிர அரசு, மகாராஷ்டிரா வேளாண் நிலங்கள் இருப்பின் மீதான உச்சவரம்புச் சட்டம் 1961-ஐ இயற்றி, வேளாண் நிலங்களைக் கொண்டிருப்பதற்கான உச்சவரம்பு எல்லையை நிர்ணயித்தது. இச்சட்டம்1975 மற்றும் 1976-ஆம் ஆண்டுகளில் திருத்தம் செய்து உச்சவரம்பு எல்லையை மேலும் குறைத்தது. அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஒன்பதாவது அட்டவணையிலும் இச்சட்டம் சேர்ப்பிக்கப்பட்டது. இச்சட்டம் தங்களின் அடிப்படை உரிமைகளை பாதிப்பதாக இவ்வழக்கின் மனுதாரர் உள்ளிட்ட பலர் உயர்நீதிமன்றத்தில் வழக்குத் தொடர்ந்தனர். உயர்நீதிமன்றம் மனுதாரரின் வாதங்களை தள்ளுபடி செய்தது. உச்சநீதிமன்றத்தில் இவ்வழக்கு விசாரணைக்கு வந்தபோது உயர்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பை உறுதி செய்து, மகாராஷ்டிர அரசின் வேளான் நிலங்கள் உச்சவரம்புச் சட்டம் செல்லும் என்று தீர்ப்பளித்தது.

உறுப்பு 31-C, அடிப்படை உரிமைகளை விட, வழிகாட்டு நெறிமுறைகளுக்கு அதாவது உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) க்கு அதிக முக்கியத்துவம் கொடுப்பதாகவும், அதனால் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் அடிப்படை அமைப்பிற்கு ஊறு ஏற்படும் என்றும் பரவலாக அப்போது பேசப்பட்டது. ஆனால் வாமன்ராவ் எதிர் இந்திய யூனியன் வழக்கில், உச்ச நீதிமன்றத்தின் தலைமை நீதியரசர் சந்திரசூட் அவர்கள் தன்சார்பாகவும், நீதியரசர்கள் குப்தா, அண்ட்வாலியா மற்றும் நீதியரசர் கைலாசம் ஆகியோரின் சார்பாகவும் வழங்கிய பெரும்பான்மைத் தீர்ப்பில் "உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c) இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளைச் செயல்படுத்து-வதற்காக இயற்றப்படும் சட்டங்கள் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் அடிப்படை அமைப்பிற்கு ஊறு விளைவிக்கும் என்பதை விட அதை பலப்படுத்தும் என்பதே உண்மை" என்று இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

16. "இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஷரத்து 31-A இன் நோக்கமானது வேளாண் சீர்திருத்தங்களை எளிமையாக்குவதே" - கருத்துக் கூறுக. ("The object of Article 31-A of the Indian Constitution is to facilitate agrarian reform - Comment) - Nov. 2008.

விடைக்குறிப்பு : நோக்கங்கள் - காரணங்கள் - எஸ்டேட்டுகள் போன்றவற்றைப் பெறுதல் - உறுப்பு 31-A-ஐ - நிறைவேற்றுதல் - உறுப்பு 31-A-இன் கீழ் அரசின் அதிகாரம் - வேளாண் சீர்திருத்தம்

நோக்கங்கள், காரணங்கள்:

1951-ஆம் ஆண்டில் மேற்கொள்ளப்பட்ட அரசியல் அமைப்புச் சட்டத்தின் முதலாவது சட்டத்திருத்தத்தினால் உறுப்பு 31-A புதிதாக நுழைக்கப்பட்டது. இதற்கான காரணம், நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிக்கையில் தெளிவாக கூறப்பட்டுள்ளது. சமுதாய நலனுக்காக இயற்றப்படும் சட்டங்களில் ஜமீன்தாரி ஒழிப்பு முறை முதலிடம் வகிப்பதாகவும், ஆனால் காலத்தைக் கடத்தும் வீணான

வழக்குகளால் (dilatory and wasteful litigation) இத்தகைய சட்டங்கள் தாக்கப்படுவதாகவும், ஆகவே ஜமீன்தாரி முறையை ஒழிப்பதற்காக இயற்றப்படும் சட்டங்கள் உறுப்புகள் 14, 19 அல்லது 31 ஆகியவற்றை மீறுகின்றன என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து பாதுகாத்திட உறுப்பு 31-A நுழைக்கப்பட்டுள்ளதாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

ஜமீன்தாரி முறையையும் இடைப்பட்டோரின் உரிமைகளையும் ஒழித்து அரசுக்கும் நிலத்தை உழுது பயிர் செய்யும் விவசாயிக்கும் நேரடித் தொடர்பு ஏற்படுத்துவது, வேளான் நிலங்களை சொந்தமாகக் கொள்வதற்கு அல்லது சுவாதீனத்தில் வைத்திருப்பதற்கான உச்சவரம்பை நிர்ணயம் செய்வது, அவ்வாறு நில உச்ச வரம்பை நிர்ணயித்து பெறப்படும் உபரி நிலங்களை பகிர்ந்தளிப்பது, மற்றும் வேளாண் நிலங்களை சொந்தமாகக் கொண்டிருக்கும் அல்லது குத்தகைதாரர்களின் உரிமைகளை மாற்றியமைப்பது போன்ற நோக்கங்களை செயல்படுத்தும் நோக்குடன் உறுப்பு 31-A சேர்க்கப்பட்டதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

எஸ்டேட்டுகள் போன்றவற்றைப் பெறுதல் :

ஏதேனும் ஒரு எஸ்டேட்டை எடுக்கும் அல்லது அதன் உரிமைகளை எடுக்கும் அல்லது அதன் உரிமைகளை நீக்கச் செய்யும் அல்லது அதன் உரிமைகளை மாற்றியமைக்கும் சட்டம், உறுப்புகள் 14, 19 இன் கீழ் வழங்கப்பட்டிருக்கும் உரிமைகளுக்கு முரணாக அல்லது இழக்கச் செய்வதாக அல்லது சுருக்குவதாக உள்ளது என்று காரணத்தினால் இல்லா நிலை (void) ஆகாது என உறுப்பு 31-A கூறுகிறது.

உறுப்பு 31-A ஐ நிறைவேற்றல் :

உறுப்பு 31-A இன் கீழ் மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் நிலச்சீர்திருத்த சட்டங்கள் பின்வரும் இரண்டு நிபந்தனைகளை பூர்த்தி செய்ய வேண்டும். அவை

1. மாநில அரசுகளால் இயற்றப்படும் சட்டம் குடியரசுத் தலைவரின் கவனத்திற்கு கொண்டு செல்லப்பட்டு அவரின் இசைவினைப் பெற்றாக வேண்டும்.

2. நில உச்சவரம்பிற்கு உட்பட்டு, பயிர் சாகுபடி செய்யும் விவசாயியின் நிலம் மற்றும் அந்நிலத்திலுள்ள கட்டுமானங்கள் போன்றவற்றை மாநில அரசுகள் கட்டாயமாகப் பெறும்போது, சந்தை விலைக்கு குறையாத இழப்பீட்டை அத்தகைய விவசாயி பெறுவதற்கான வழிவகைகளை அச்சட்டம் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

உறுப்பு 31-A இன் கீழ் அரசுக்கான அதிகாரம் :

உறுப்பு 31-A, அரசுக்கு நான்கு வகையான அதிகாரங்களை வழங்குகிறது. அவை;

(i) எஸ்டேட்டை எடுத்தல்;

(ii) எஸ்டேட்டின் உரிமைகளை எடுத்தல்;

(iii) அவற்றின் மீதுள்ள உரிமைகளை நீக்குதல்; மற்றும்

(iv) அவற்றின் உரிமைகளை மாற்றியமைத்தல்.

வேளாண் சீர்திருத்தம் :

'வேளாண் சீர்திருத்தம்' என்ற சொற்றொடருக்கு பரந்த பொருள் விளக்கம் தரப்பட வேண்டும் என்று பல வழக்குகளில் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டுள்ளது. எடுத்துக்காட்டாக, கிராமப்புற பொருளாதாரத்தை மேம்படுத்துவதும், வேளாண் சீர்திருத்தம் என்ற சொற்றொடரில் அடங்கும். எனவே வேளாண் சீர்திருத்தம் என்பது நிலத்தை உழுவதற்கு ஏற்ற வழிமுறைகள் மட்டுமன்றி கிராமப் பொருளாதாரத்தை பாதிக்கும் அனைத்து நடவடிக்கைகளையும் உள்ளடக்கிய பரந்த பொருளைக் கொண்டது. கிராமத்தில் வாழும் மக்களின் வாழ்க்கைத்தரம் உயர்வடைவதற்காக இயற்றப்படும் சட்டமும் வேளாண் சீர்திருத்தத்தில் அடங்கும். எனவே ஜமீன்தாரி, ஜாகிர், முவாஃபி உள்ளிட்ட இடைநிற்போர் உரிமைகளை ஒழிப்பதற்கான சட்டங்கள் மற்றும் நில உச்ச வரம்பை நிர்ணயித்து உபரி நிலங்களைப் பெறும் சட்டங்கள் போன்றவைகள் வேளாண் சீர்திருத்தச் சட்டங்களாகும். ஒரு வழக்கில்;

1. 1963 ஆம் ஆண்டின் இனாம் எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்து வாரியாக மாற்றுச்) சட்டம்;

2. 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை சிறு இனாம்கள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றுச்) சட்டம்;

3. 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை குத்தகை (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றும்) சட்டம்

ஆகிய மூன்று சட்டங்களும் 1964 ஆம் ஆண்டில் மேற்கொள்ளப்பட்ட அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பதினேழாவது சட்டத்திருத்தத்தின்படி, உறுப்பு 31-A இன் பாதுகாப்பு பெறும் என்றும், மேற்குறிப்பிட்ட மூன்று சட்டங்களும் உறுப்பு 31-A இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 'எஸ்டேட்' என்ற சொல்லை மையப் பொருளாகக் கொண்டு இயற்றப்பட்ட சட்டங்கள் என்றும் கூறப்பட்டது [1967(1) Mad. L.J. 206 (233)].

இருப்பினும் வெள்ளத்தைக் (flood) கட்டுப்படுத்துவதற்காகவும், மண் அரிப்பை தடுப்பதற்காகவும், அசாம் அரசினால் இயற்றப்பட்ட 1955 ஆம் ஆண்டின் அசாமின் வெள்ளத்தைக் கட்டுப்படுத்துதல் மற்றும் மண் அரிப்பைத் தடுத்தலுக்கான நில எடுப்புச் சட்டம் (Assam Acquisition of Land for Flood Control and Prevention of Erosion Act, 1955) வேளாண் சீர்திருத்தம் என்ற பொருளில் அடங்காது என்றும் எனவே உறுப்பு 31-A இன் பாதுகாப்பினைப் பெறாது என்று ஒரு வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. இனி உறுப்பு 31-A தொடர்பான சில வழக்குகளைப் பார்ப்போம்;

வஜ்ரவேலு எதிர் சிறப்பு துணை ஆட்சியர், AIR1965 SC 1017., வீட்டு வசதித் திட்டங்களுக்காக நிலம் எடுத்தலும், நவீன புறநகர்ப்பகுதி ஏற்படுத்தலும் (creation of modern suburb) வேளாண் சீர்திருத்தமாகக் கருதமுடியாது என கூறப்பட்டது.

சங்கரி பிரசாத் எதிர் இந்திய அரசு, AIR 1951 SC 455., இவ் வழக்கில், ஜமீன்தாரி முறையை அல்லது நிரந்தர நிலவரித் திட்டத்தை ஒழிப்பதற்காக

இயற்றப்படும் சட்டங்களை நீதிமன்றக் குறுக்கீட்டிலிருந்து பாதுகாப்பதே உறுப்பு 31-A இன் நோக்கம் என்று உச்சநீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

ஜமீன்தாரி முறையை ஒழிப்பது பொது நோக்கம் (public purpose) கொண்டது என **பீகார் மாநில அரசு எதிர் காமேஷ்வர் சிங் (AIR 1952 SC 252)** என்ற வழக்கில் உச்ச நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

கேரள அரசு எதிர் குவாலியர் ரேயான்பட்டு உற்பத்தி கம்பெனி (AIR 1973 SC 2734., 'ஜென்மம்' உரிமை பெற்ற வன நிலங்களும் உறுப்பு 31-A (1-a) இல் குறிப்பிட்டுள்ள 'எஸ்டேட்' என்ற சொல்லுக்குள் அடங்கும். எனவே அத்தகைய நிலங்களையும் வேளாண் சீர்திருத்த நோக்கிற்காக கட்டாயமாக கையகப்படுத்துவது அவசியமானதே என்று உச்சநீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் கருத்துரைத்தது. உறுப்பு 31-A இன் கீழ் வேளாண் சீர்திருத்தங்களுக்காக இயற்றப்பட்ட சில சட்டங்கள் கீழே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

- 1950ஆம் ஆண்டின் பீகார் நில சீர்திருத்தச் சட்டம்;
- 1954 ஆம் ஆண்டின் மேற்கு வங்காளத்தின் எஸ்டேட்டுகளை கையகப்படுத்தல் சட்டம்;
- 1956 ஆம் ஆண்டின் அசாம் மாநிலத்தின் ஜமீன்தாரிகளை கையகப்படுத்தல் சட்டம்;
- 1957ஆம் ஆண்டின் அசாமின் நில இருப்புகளின் மீதான உச்ச வரம்புச் சட்டம்;
- 1960 ஆம் ஆண்டின் திரிபுராவின் நிலவருவாய் மற்றும் நிலச்சீர்திருத்தச் சட்டம்;
- 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை இனாம் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றுச்) சட்டம்;
- 1963 ஆம் ஆண்டின் சென்னை குத்தகை (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக மாற்றும்) சட்டம்.

17. இந்திய அரசமைப்பின் ஒன்பதாவது அட்டவணையின்கீழ் 250- க்கும் மேலான சட்டங்கள் பாதுகாக்கப்படுகின்றன. அவற்றின் முக்கியத்துவம் யாது? ஒரு சில சட்டங்களைப் பற்றிக்கூறுக. (More than 250 legislations are kept under the IX Schedule of the Constitution. What is the importance of those legislations? Mention some of them) - Nov-2016.

விடைக்குறிப்பு : (அ) 9- ஆவது அட்டவணையின்கீழ் பாதுகாக்கப்படும் சட்டங்களின் முக்கியத்துவம் - (ஆ)9-ஆவது அட்டவணையின்கீழ் பாதுகாக்கப்படும் சில சட்டங்கள்

(அ) ஒன்பதாவது அட்டவணையின்கீழ் பாதுகாக்கப்படும் சட்டங்களின் முக்கியத்துவம்:

ஒன்பதாவது அட்டவணையின்கீழ் பாதுகாக்கப்படும் சட்டங்களின் முக்கியத்துவத்தை அறிந்துகொள்ள, இதற்கு மூலமாக உள்ள உறுப்பு 31-B-ஐ நோக்க வேண்டியுள்ளது. உறுப்பு-31-B, ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட எந்தவொரு சட்டங்களும் ஒழுங்குமுறைகளும், அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி – III-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள (அடிப்படை உரிமைகள்) உரிமைகளுக்கு முரணாக உள்ளது என்கிற காரணத்தினால் இல்லாநிலையதாகும் (void) எனக் கருதக்கூடாது என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது.

சிலக் குறிப்பிட்ட சட்டங்கள், அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி-III-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமைகளை மீறுகிறது என்பதன் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்பட முடியாதவாறு பாதுகாப்பதற்கான அரசமைப்பு சட்டத்தின்கீழான ஓர் திட்ட முறையே (a constitutional device) உறுப்பு-31-B ஆகும். இது ஏற்கனவே இயற்றப்பட்ட சிலக் குறிப்பிட்ட சட்டங்கள் மற்றும் ஒழுங்குமுறைகளில் உள்ள, ஆனால் ஒரு சில வகையங்கள், அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி –III-ன் ஏதேனும் வகையங்களின்கீழ் எதிர்க்கப்படக்கூடிய அத்தகைய நிலையிலிருந்து பாதுகாக்கிறது. தொடக்கத்தில் 13 சட்டங்கள் மட்டுமே இடம் பெற்றிருந்த ஒன்பதாவது அட்டவணையில் தற்போது 284 சட்டங்கள் இடம் பெற்றுள்ளது. இவைகளில் ஒரு சிலவற்றை தவிர ஏனைய சட்டங்கள் அனைத்தும் நிலச் சீர்திருத்தம் தொடர்பானதாகும்.

(ஆ) ஒன்பதாவது அட்டவணையின்கீழ் பாதுகாக்கப்படும் சில சட்டங்கள்: ஒன்பதாவது அட்டவணையில் தற்போது 284 சட்டங்கள் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது என்பதை மேலே கண்டோம். இவற்றுள் இடம் பெற்றுள்ள தமிழக சட்டங்கள் சிலவற்றைக் காண்போம்.

ஆ(1) 1948-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சொத்து (ஒழிப்பு மற்றும் ரயத்துவாரிக்கு மாற்றுச்) சட்டம் : (பக்கம் எண் 40-ல் உள்ள குறுவினா எண் 14-ல் காண்க)

ஆ(2) 1955-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம்: (நெடுவினா எண் 18 - க்கான விடையில் காண்க)

ஆ(3) 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம்: (நெடுவினா எண் 28 - க்கான விடையில் காண்க)

ஆ(4) 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றுவதனின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம்: (நெடுவினா எண் 41 - க்கான விடையில் காண்க)

ஆ(5) 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம்: (நெவினா எண் 44 - க்கான விடையில் காண்க)

PART - C

17. இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தில் சொத்திற்கான உரிமை / Right to property under constitutional law - June 2005, Nov-2015.

அரசமைப்புச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தொடக்க காலத்தில், சொத்திற்கான உரிமை அடிப்படை உரிமையாக உறுப்பு 19(1) (f) மற்றும் உறுப்பு 31-இல் வழங்கப்பட்டிருந்தது. சமூக பொருளாதார நீதியை மேம்படுத்துவது, வேளாண் உற்பத்தியை பெருக்குவது, வேளாண் தொழிலில் ஈடுபட்டுள்ளோரின் நலன் பாதுகாப்பது ஆகியவை தொடர்பான சட்டங்கள் இயற்றிட மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் ஆர்வம் காட்டின. மேலும் ஜமீன்தாரி, ஜாகிர், இனாம் போன்ற மானியங்களையும், இடைநிற்போர் உரிமைகளையும் ஒழிப்பது, நில உச்ச வரம்பை நிர்ணயம் செய்து உபரி நிலங்களைப் பெறுவது போன்றவை தொடர்பாக சட்டங்கள் இயற்ற அரசுகள் தீர்மானித்தன. இவற்றை செயல்படுத்திட தனிமனிதன் நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள சொத்துரிமையை பல்வேறு வழிகளில் ஒழுங்குபடுத்துவதற்காக அரசமைப்புச் சட்டத்தில் சட்டதிருத்தம் மேற்கொண்டன.

முதலாவது சட்டதிருத்தத்தில் உறுப்பு 31-A மற்றும் உறுப்பு 31-B ஆகியவை புதிதாக சேர்க்கப்பட்டது. நிலச் சீர்திருத்தம் தொடர்பான சட்டங்கள் உறுப்பு 14 மற்றும் 19 அல்லது 31ஐ மீறுகின்றன என்ற காரணத்தின் அடிப்படையிலிருந்து பாதுகாக்க உறுப்பு 31-A ஐயும், ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட சட்டங்கள் அடிப்படை உரிமைகளை மீறுவதாக அல்லது சுருக்குவதாக உள்ளது என்ற காரணத்தின் பேரில் எதிர்க்கப்படுவதிலிருந்து பாதுகாக்க உறுப்பு 31-B யும் நுழைக்கப்பட்டது. 1971 ஆம் ஆண்டின் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் இருபத்தி ஐந்தாவது சட்ட திருத்தத்தில் உறுப்பு 31-C சேர்க்கப்பட்டது. மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் அரசமைப்பு சட்டத்தின் உறுப்பு 39(b) மற்றும் (c)ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டுள்ள நெறிமுறைகளை செயல்படுத்துவதற்கான அதிகாரத்தை உறுப்பு 31-C வழங்கியது. இறுதியாக 1978 ஆம் ஆண்டில் கொண்டுவரப்பட்ட நாற்பத்தி நான்காவது அரசமைப்பு சட்டத்திருத்தம் உறுப்பு 31 ஐயும் உறுப்பு 19(1)(f) நீக்கியது. அதற்குப் பதிலாக பகுதி XII-இல் உறுப்பு 300-A ஐ புதிதாக சேர்த்தது. இவ்வாறு அடிப்படை உரிமையாக இருந்த சொத்துரிமை தற்போது வெறுமனே ஓர் சட்ட உரிமையாக மட்டுமே உள்ளது. மேலும் தற்போது அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்புகள் 31-A, 31-B, 31-C மற்றும் 300-A ஆகியவை மட்டுமே சொத்துரிமை தொடர்பான பொருள் குறித்து குறிப்பிடுவதாக உள்ளது.

18. ஒன்பதாவது அட்டவணை / IXth Schedule

1951 ஆம் ஆண்டில் மேற்கொள்ளப்பட்ட அரசமைப்புச் சட்டத்தின் முதலாவது சட்டத்திருத்தத்தின் வாயிலாக உறுப்பு 31-B நுழைக்கப்பட்டது. ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட எந்தவொரு சட்டங்களும் ஒழுங்கு முறைகளும் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் பகுதி III-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள

உரிமைகளுக்கு முரணாக உள்ளது என்கிற காரணத்தினால் இல்லா நிலையது (void) ஆகும் எனக் கருதக்கூடாது என உறுப்பு 31-B குறிப்பிடுகிறது.

வாமன்ராவ் எதிர் இந்திய யூனியன், AIR 1981 SC 71., ஒன்பதாவது அட்டவணையில் ஏற்கனவே சேர்க்கப்பட்ட சட்டங்களுக்கு, சட்டத்திருத்தம் மேற்கொண்டால் அவை சட்ட எதிர்ப்பிலிருந்து விலக்குப் பெறாது என்றும், அவற்றின் செல்லுத்தன்மையை ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட பின்னரும் எதிர்க்கலாம் என்றும், உறுப்பு 31-B இன் கீழான பாதுகாப்பு ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட மூலச்-சட்டங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும் என்றும் இவ்வழக்கில் கூறப்பட்டது. இதே போல் **பிராக் ஜஸ் அண்ட் ஆயில் மில்ஸ் எதிர் யூனியன் ஆஃப் இந்தியா** (AIR 1978 SC 1296) என்ற வழக்கில் ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்ட சட்டங்களின் கீழ் இயற்றப்படும் உத்தரவுகளும் அறிவிக்கைகளும் உறுப்பு 31-B இன் பாதுகாப்பு பெறாது என்றும் ஏனெனில் அவைகள் மூலச்சட்டத்தின் பகுதி அல்ல என்றும் குறிப்பிடப்பட்டது. தொடக்கத்தில் 13 சட்டங்கள் மட்டுமே இடம் பெற்றிருந்த ஒன்பதாவது அட்டவணையில் தற்போது 284 சட்டங்கள் உள்ளன. ஒன்பதாவது அட்டவணையில் இடம் பெற்றுள்ள சில சட்டங்கள் பின்வருமாறு;

- 1948 ஆம் ஆண்டின் சென்னை எஸ்டேட்டுகள் (ஒழிப்பு மற்றும் இரயத்துவாரியாக) மாற்றுச் சட்டம்;
- 1950 ஆம் ஆண்டின் பீகார் நில சீர்திருத்தச் சட்டம்;
- 1954 ஆம் ஆண்டின் டெல்லி நில சீர்திருத்தச் சட்டம்;
- 1955 ஆம் ஆண்டின் சென்னை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சட்டம்;
- 1958 ஆம் ஆண்டின் பம்பாய் இனாம்(கட்ச் பகுதி) ஒழிப்புச் சட்டம்;
- 1960 ஆம் ஆணடின் குஜ்ராத் வேளாண் நிலங்ள் உச்சவரம்புச் சட்டம்;
- 1960 ஆம் ஆண்டின் ஒரிசா நில சீர்திருத்தச் சட்டம்;
- 1961 ஆம் ஆண்டின் சென்னை குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றத்திலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்;
- 1961 ஆம் ஆண்டின் ஆந்திரப் பிரதேச வேளாண் இருப்புகளின் மீதான உச்ச வரம்புச் சட்டம்;

உறுப்பு 31-B, ஜமீன்தாரி முறை ஒழிப்பு, நிலச்சீர்திருத்தம் தொடர்பான சட்டங்களுக்கு பாதுகாப்பு அளிப்பதற்காக கொண்டுவரப்பட்டது. ஆனால் வேளாண் சீர்திருத்தங்கள், ஜமீன்தாரி ஒழிப்பு ஆகியவற்றுடன் சற்றும் தொடர்பில்லாத பல சட்டங்களும் ஒன்பதாவது அட்டவணையில் சேர்க்கப்பட்டது.

உதாரணமாக

- 1951 ஆம் ஆண்டின் ரயில்வே நிறுவனம் (அவசர நிலை வகையங்கள்) சட்டம்;
- 1950 ஆம் ஆண்டின் காப்பீடு (திருத்தச்) சட்டம்;

• 1953 ஆம் ஆண்டின் தொழிற்சாலை (மேம்பாடு மற்றும் ஒழுங்கு முறைச்) சட்டம்)

போன்றவற்றைக் குறிப்பிடலாம். இத்தகைய போக்கை அரசியல் சட்ட அறிஞர்கள் கடுமையாக விமர்சித்துள்ளனர். நீதியரசர் பகவதி அவர்கள், உறுப்பு 31-A, மற்றும் 31-B ஆகியவை நிலச்சீர்திருத்தம் மற்றும் ஜமீன்தாரி ஒழிப்புச் சட்டம் ஆகியவற்றிற்கு பாதுகாப்பு அளிக்கவே கொண்டுவரப்பட்டது என்று குறிப்பிட்டுள்ளார். **(மினர்வா மில்ஸ் எதிர் இந்திய யூனியன் AIR 1980 SC 1789)**

19. அரசின் தனி முதல் மேலுரிமை / Right of Eminent Domain - May 2000 (அல்லது) சொத்தெடுப்பு உரிமை / Nov 2011, Nov-2017 (v)

'அரசின் தனிமுதல் மேலுரிமை' என்பது பொது நலனுக்காக இழப்பீடு வழங்கி தனியாரின் சொத்துகளை கட்டாயமாகப் பெறும் அரசின் உரிமையைக் குறிக்கும். ஒவ்வொரு அரசும் தன் மக்களின் பயனுக்கும், நன்மைக்கும் ஏற்புடைய பணிகளை ஆற்றிட கடப்பாடு கொண்டுள்ளது. எடுத்துக்காட்டாக அரசு அலுவலகங்கள், நூலகங்கள், பள்ளிகள், கல்லூரிகள், பல்கலைக்கழகங்கள், அணைகள், நெடுஞ்சாலைகள், பூங்காக்கள்... போன்றவைகளை ஏற்படுத்துவதால் மக்களுக்கு நன்மையும் வசதியும் கிட்டும். இத்தகைய செயல்களை ஆற்றிட அரசு தன் தனி முதல் மேலுரிமையை பயன்படுத்தினால் மட்டுமே சாத்தியமாகும். இது அரசின் தேவை பொருட்டு உருவானது. இது இருவிதிகளின் அடிப்படையில் உருவானது. அவை;

(i) மக்களின் நலனைப் பேணுவதே சட்டத்தின் அதிமுக்கியமான பணியாகும். (Sallus populi est superma lex - i.e., the welfare of the people or the public is the paramount law);

(ii) பொதுத்தேவை அல்லது பொதுமக்களின் தேவை, தனிநபரின் தேவையை விட முக்கியமானது; (necessita public major est quam - i.e., public necessity is greater than private).

இந்திய உச்சநீதிமன்றமும் அரசுகளின் இத்தகைய உரிமையை ஏற்றுக் கொண்டுள்ளது. **பீகார் மாநில அரசு எதிர் காமேஷ்வர் சிங் (AIR 1952 SC 252)** என்ற வழக்கில், உச்ச நீதிமன்றம், பொதுப்பயனுக்காக தனியாரின் சொத்தினை எடுப்பதற்கு எல்லா அரசுகளும் உள்ளார்ந்த உரிமை (inherent right) கொண்டுள்ளன. இத்தகைய அதிகாரமே அரசின் தனிமுதல் மேலுரிமை எனப்படும் என்றும், பொது நன்மைக்காக இழப்பீடு வழங்கி, தனியாரின் சொத்துகளைப் பெறும் அரசின் இத்தகைய நடவடிக்கையை நாகரீக வளர்ச்சியடைந்த அனைத்து நாடுகளின் சட்டவியல்களும் ஏற்றுக் கொண்டுள்ளன என்றும் குறிப்பிட்டது. இதே போல் **மேற்கு வங்க மாநிலம் எதிர் இந்திய யூனியன் (AIR 1964 SC 1241)** என்ற வழக்கிலும், பொதுப்பயனுக்காக,

உரிமையாளரின் ஒப்புதல் இன்றி, நியாயமான இழப்பீடு வழங்கி சொத்தினைப் பெறும் அரசின் இறையாண்மை, அரசின் தனி முதல் மேலுரிமை எனப்படும் என்று உச்ச நீதிமன்றம் கருத்து தெரிவித்தது.

அமெரிக்காவில் அரசின் தனிமுதல் மேலுரிமைக்கு மூன்று நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டுள்ளது. அவை; (i) தனியாரின் சொத்துகளை எடுப்பதற்கான சட்டம் ஒன்று இருக்க வேண்டும்; (ii) எடுக்கப்படும் சொத்து பொது நோக்கிற்கான பயனுக்கு என்று இருக்க வேண்டும்; மற்றும் (iii) நியாயமான இழப்பீடு அளிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

இந்தியாவிலும் இதே போன்ற நிபந்தனைகளை அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு 31, கொண்டிருந்தது. ஆனால் 1978 ஆம் ஆண்டில் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் நாற்பத்தி நான்காவது சட்ட திருத்தம் உறுப்பு 31-ஐ நீக்கிவிட்டு அதற்குப் பதிலாக பகுதி XII-இல் உறுப்பு 300-A ஐச் சேர்ந்தது. தற்போது, உறுப்பு 300-A, அரசின் தனி முதல் மேலுரிமைக்கு ஒரேயொரு நிபந்தனை மட்டுமே விதிக்கிறது. அதாவது தனியாரின் நிலங்களை கட்டாயமாகப் பெறுவதற்கான 'சட்ட அதிகாரம்' என்பது மட்டுமே!

20. இந்திய சாசனத்தின் 44-வது திருத்தம் / 44th Amendment of Indian Constitution - May-2016 (v) (அல்லது) ஷரத்து 300-A - Nov 2012, Nov-2015 (v), May-2019

அரசமைப்புச் சட்டத்தின் நாற்பத்தி நான்காவது திருத்தச் சட்டம் 1978 ஆம் ஆண்டில் மேற்கொள்ளப்பட்டது. இச்சட்ட திருத்தம் சொத்துரிமையை அடிப்படை உரிமையிலிருந்து நீக்கி சாதாரண சட்டங்களின் மூலம் முறைப்படுத்தக் கூடிய உரிமையாக மாற்றியது. அதாவது உறுப்புகள் 19(1)(f) மற்றும் 31-ஐ நீக்கிவிட்டு பகுதி XII-இல் 'சொத்துக்கான உரிமை' என்ற பகுதியின் கீழ் உறுப்பு-300Aஐச் சேர்த்தது. உறுப்பு 300-A, "சட்ட அதிகாரத்தினாலன்றி எவரும் தமது சொத்திற்கான உரிமையை இழக்கலாகாது" என்று முன்பு உறுப்பு 31(1)-இல் குறிப்பிட்டிருந்த அதே வாசகத்தைக் கொண்டுள்ளது.

உச்ச நீதிமன்றம் **மேனகா காந்தி எதிர் இந்திய யூனியன் AIR1985SC597** என்ற வழக்கிலும் மற்றும் அதன் பின்னர் தொடர்ச்சியாக பல்வேறு வழக்குகளிலும் அளித்துள்ள தீர்ப்பின் அடிப்படையிலும், தனியாரின் சொத்தை எடுப்பதற்காக இயற்றப்படும் சட்டத்தை, இழப்பீடு செலுத்தப்படுவதற்கான வழிவகை செய்யப்படவில்லை மற்றும் சொத்தெடுப்பு பொதுப்பயனுக்காக இல்லை என்கின்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் எதிர்க்கப்பட முடியும் என்பதைக் குறிப்பிட்டது. மேனகா காந்தி வழக்கில், தனி மனித சுதந்திரத்தை (Personal liberty) இழக்கச் செய்வதற்காக - இயற்றப்படும் சட்டமும் மற்றும் நடைமுறையும் நியாயமானதாகவும் (Just) தக்க காரணங்களுடனும் (reasonable) இருக்க வேண்டும் என்று உச்சநீதி மன்றம் குறிப்பிட்டது. எனவே உறுப்பு 300-A -ன் கீழ் இயற்றப்படும் சட்டம், பொதுப்பயனுக்காக அல்லாமலும்,

இழப்பீடு குறித்து வழிவகை செய்யப்படாமலும் இருப்பின் அது நியாயமற்றதாகவும் (unjust), முறையற்றதாகவும் (unfair), மற்றும் தக்க காரணமில்லாமலும் (unreasonable) இருக்கும். ஆகவே அச்சட்டம் அரசமைப்பு சட்டத்திற்கு எதிரானது மற்றும் இல்லா நிலையது (void) என விளம்பமுடியும்.

தற்போது தனியாரின் சொத்துகளை கட்டாயமாகப் பெறுவதற்கு ஒரே நிபந்தனை 'சட்ட அதிகாரம்' மட்டுமே. இச்சட்ட அதிகாரம் தகுதிவாய்ந்த சட்ட மன்றங்களின் மூலம் இயற்றப்படுவதாகும். என்ன நோக்கிற்காக தனியாரின் சொத்து எடுக்கப்படுகிறது என்பதும், இழப்பீடு குறித்த விபரங்களும் சட்டமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்படும். முன்பு இவ்விரண்டு நிபந்தனைகளையும் நீக்கப்பட்ட உறுப்பு 31கொண்டிருந்தது குறிப்பிடத்தக்கது. இவ்வாறு சொத்திற்கான உரிமை அடிப்படை உரிமையிலிருந்து வெறும் சட்ட உரிமையாக மாற்றியதன் விளைவு என்னவெனில், இனி எந்த ஒரு நபரும் தனது சொத்திற்கான உரிமை மீறப்பட்டுவிட்டது எனக்கோரி நேரடியாக உச்ச நீதிமன்றத்தில் உறுப்பு 32-ன் கீழ் நீதிப்பேராணையை தாக்கல் செய்ய முடியாது. இருப்பினும் உறுப்பு 226-இன் கீழ் உயர் நீதிமன்றத்தில் வழக்குத் தொடரலாம்.

சொத்துரிமையை அடிப்படை உரிமையிலிருந்து நீக்கியது அரசமைப்புச் சட்டத்தில் வழங்கியுள்ள இதர அடிப்படை உரிமைகளையும் அழித்திட வழிவகுக்ககும் என அரசியல் சட்ட நிபுணர் திரு. H.M. சீர்வாய் குறிப்பிட்டுள்ளது கவனிக்கத்தக்கது.

அத்தியாயம் - III

1955 - ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் (The Tamilnadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955)

PART - A/B

18. 1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் யாவை. (Explain the salient features of the Tamilnadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955) - May-2019 (அல்லது)

❖ **1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் முக்கிய கூறுகள் குறித்து விவாதிக்க.(Explain the salient features of the Tamilnadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955) - May-2018 (v).**

விடைக்குறிப்பு : (அ) நோக்கம் - (ஆ) அளாவுகை - (இ) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

(அ) நோக்கம் :

தமிழ்நாட்டின் சில குறிப்பிட்ட பகுதிகளில் உள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை, நியாயமின்றி நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றப்படுவதை தடுக்கும் நோக்கத்திற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்படுவதாக இதன் முகப்புரையில் கூறப்பட்டுள்ளது.

சின்னமார்க்கதியான் எதிர் அய்யாவு, AIR 1982 SC 137., தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டம், நிலத்தில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள், நிலத்தின் மேல் கொண்டுள்ள குத்தகை உரிமையை பாதுகாக்கும் நோக்கிற்காக இயற்றப்பட்டது என்றும், எனவே இச்சட்டத்தின் வகையங்களுக்கான பொருள் விளக்கங்களை இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நோக்கங்களை மேம்படுத்தும் வகையில் அல்லது நிறைவேற்றும் வகையில் பொருள் கொள்ள வேண்டும் என்றும் உச்ச நீதிமன்றம் .இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டது.

(ஆ) அளாவுகை (Scope) :

இச்சட்டம் மலபார் குத்தகைச் சட்டம், 1929 (தமிழ்நாடு சட்டம் 14/1930) பொருந்தும் பகுதி தவிர்த்து தமிழ்நாடு முழுமைக்கும் பொருந்தும். இருப்பினும், இச்சட்டத்தின் பிரிவு 8-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, நிலத்தை உரிமையாகக் கொண்டுள்ள அல்லது குத்தகைக்கு எடுத்துள்ள பின்வருவனவற்றிற்கு இச் சட்டம் பொருந்தாது.

(i) மைய அரசு அல்லது மாநில அரசுகள் அல்லது உள்ளாட்சி அமைப்புகள்; அல்லது

(ii) மைய அரசு அல்லது மாநில அரசுகளுக்கு சொந்தமான அல்லது கட்டுப்பாட்டில் உள்ள நிறுவனம் அல்லது கூட்டுரு (corporation); அல்லது

(iii) சட்டத்தின் வாயிலாக ஏற்படுத்தப்பட்ட பல்கலைக்கழகங்கள்.

(இ) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் :

(1) இச்சட்டத்தின் முதன்மை நோக்கமே சிறப்பானதாகும். செல்வந்தர்களாகிய நில உரிமையாளர்கள் உழைக்கும் ஏழைக் குத்தகைதாரர்களை நியாயமின்றி வெளியேற்றுவதை தடுப்பதே இச்சட்டத்தின் முக்கிய நோக்கமாகும்.

(2) இச்சட்டத்தின் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட வருவாய் நீதிமன்றத்தின் மூலமாக மட்டுமே குத்தகைதாரர்களை குத்தகை நிலத்திலிருந்து வெளியேற்ற முடியும் என்பது மற்றொரு சிறப்பம்சமாகும். மேலும், இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(2)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள நான்கு காரணங்களின் அடிப்படையில் மட்டுமே நில உரிமையாளர்கள் குத்தகைதாரர்களை வெளியேற்ற முடியும்.

(3) குத்தகைதாரர்களுக்கு இச்சட்டத்தில் வழங்கப்பட்டுள்ள பாதுகாப்பு, கீழ்க் குத்தகைதாரர்களுக்கும் (sub-tenant) கிடைப்பதற்கு வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. மூல குத்தகைதாரர்களின் குத்தகை முடிவுக்கு வந்தாலும் கூட, கீழ்க்குத்தகைதாரர்கள் பயன்பெறலாம்.

(4) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(a)-ன் படி, குத்தகைதாரர், குத்தகை தொகையை மாவட்ட வருவாய் நீதிமன்றத்தில் நில உரிமையாளரின் கணக்கில் வைப்புத் தொகையாக (fixed deposit) செலுத்துவதற்கு வசதி செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன் மூலம் வேண்டுமன்றே குத்தகைதாரர் செலுத்தும் பணத்தை ஏற்க மறுத்து, பின் குத்தகைத் தொகை செலுத்தவில்லை என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் குத்தகை தாரர்களை வெளியேற்றும் அபாயம் தவிர்க்கப்பட்டுள்ளது.

(5) குத்தகைதாரர், தான் இழந்த குத்தகை சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெற்றிட இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4, வழிவகை செய்கிறது.

(6) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4AA-ன் கீழ், படைவீரர்களுக்கு சிறப்பு உரிமைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் இராணுவத்தில் சேர்ந்த பிறகு தனது குத்தகை உரிமையை கீழ்க் குத்தகைக்கு விடவும், பணியிலிருந்து ஓய்வு பெற்றவுடன் அத்தகைய கீழ்க் குத்தகையின் சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெற்றிடவும் வழி செய்கிறது. இதைப் போன்றே நில உரிமையாளரும் இராணுவத்தில் சேர்ந்து ஓய்வு பெற்ற பிறகு, இப்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு சொந்தமாக பயிரிடுவதற்காக குத்தகைதாரர்களிடமிருந்து சுவாதீனம் பெறுவதற்கு வகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

(7) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4-B-ன் கீழ் தரப்பினர்களுக்கு இடையேயான குத்தகை ஒப்பந்த ஆவணம் (Lease agreement deed) மூப்படிகள் (triplicate)

கொண்டதாக இருக்க வேண்டும் என்றும் இவற்றில் தரப்பினர்கள் வசம் தலா ஒன்றும், வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் ஒன்றும் சேர்க்கப்பட வேண்டும் என்று கூறுகிறது. இங்கே கவனிக்கத்தக்க அம்சம் என்னவென்றால், வேண்டுமென்றே காலம் தாழ்த்தும் நோக்குடன் தரப்பினர் எவரேனும் கையெழுத்திட மறுப்பின், கையெழுத்திட்ட தரப்பினர், மறுதரப்பினர் காலம் தாழ்த்தும் நோக்குடன் கையெழுத்திட மறுக்கிறார் என்கிற சாற்றுகையுடன் (declaration) வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் சேர்ப்பிக்கலாம் என்பதும் இத்தகைய குத்தகை ஒப்பந்த ஆவணத்தில் எந்த ஒரு முத்திரை-வில்லையையும் (stamps) ஒட்ட வேண்டியதில்லை என்பதும் குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

(8) இச்சட்டத்தின் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருள்கள் குறித்து தீர்மானிப்பதற்கு என அதிகாரம் பெற்றுள்ள கோட்ட ஆட்சியரின் செயல்பாட்டில் தலையிட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரை வரம்பிற்கு தடை விதிக்கப்பட்டுள்ளது. (பிரிவு-6)

(9) இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதன் பொருட்டு விதிகளை இயற்றும் அதிகாரத்தை மாநில அரசிற்கு பிரிவு - 7, அளிக்கிறது.

(10) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 8-ன் படி மைய, மாநில அரசுகள் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள அல்லது குத்தகை பெற்றுள்ள நிலங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

19. 1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை எந்தெந்த காரணங்களின் அடிப்படையில் நில உரிமையாளர் வெளியேற்ற முடியும்? (What are the grounds under which cultivating tenants can be evicted by the landlords under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955?) - Nov-2004

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை (1) குத்தகைத் தொகையை செலுத்த தவறுதல் - (2) நிலத்திற்கு ஊறு விளைவித்தல் - (3) வேளாண் செயலுக்கு அல்லாமல் வேறு செயல்களுக்காக நிலத்தைப் பயன்படுத்துதல் - (4) நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் - (5) கோட்ட ஆட்சியரின் விசாரணை

1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் நியாயமின்றி நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றப்படுவதை தடுக்கும் நோக்கத்திற்காக இயற்றப்பட்டதாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(1) -ன் படி, பயிரிடும் குத்தகைதாரரை, நில உரிமையாளரோ அல்லது அவர் பெற்ற நீதிமன்ற ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுகை ஆகியவற்றின் வாயிலாகவோ வெளியேற்றப்பட முடியாது எனக் குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் கீழ்க்கண்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் மட்டுமே நில உரிமையாளர் பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும். அவை

(1) குத்தகைத் தொகையை செலுத்த தவறுதல்

(2) நிலத்திற்கு அல்லது பயிருக்கு ஊறு விளைவித்தல்

(3) வேளாண் செயலுக்கு அல்லாமல் வேறு செயல்களுக்காக குத்தகை நிலத்தை பயன்படுத்துதல்; மற்றும்

(4) நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் ஆகியனவாகும். இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் பற்றிக் காண்போம்.

(1) குத்தகைத்தொகையை செலுத்த தவறுதல் [பிரிவு 3(2)(a), 3(2)(aa)] :

பின்வரும் இரண்டு விதமான சந்தர்ப்பங்களில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குத்தகைத்தொகை செலுத்த தவறியதாக கருதப்பட்டு நில உரிமையாளரால் வெளியேற்றப்படுவார்.

(அ) 1952 ஆம்ஆண்டின் தஞ்சாவூர் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணையாள் பாதுகாப்புச் சட்டம் நடைமுறையில் உள்ள பகுதியில், 1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (திருத்தச்) சட்டம் செயலுக்கு வந்த தேதிக்கு உடன்முன்னதாக, குத்தகை பாக்கி ஏதேனும் இருந்து அத்தகைய நிலுவைத் தொகையை இச்சட்டம் துவங்கப்பட்ட ஆறு வாரத்திற்குள் செலுத்தாமலும்அல்லது இச்சட்டம் துவங்கப்பட்ட பின்னர், நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த வேண்டிய வாடகையை, வாடகைத் தொகை செலுத்த வேண்டிய தேதிக்கு பின்னர் உள்ள ஒரு மாதத்திற்குள் அதனை செலுத்தாமல் இருந்தாலும்; அல்லது

(ஆ) தமிழ்நாட்டின் பிறபகுதிகளிலுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள், 1954 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 31-ஆம் தேதிக்குப் பின்னர் சேர்ந்தடைந்த (accrued) குத்தகைத் தொகையை இச்சட்டம் துவங்கப்பட்ட பின்னர் செலுத்தாமல் இருந்தாலோ அல்லது நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த வேண்டிய வாடகையை, வாடகைத் தொகை செலுத்த வேண்டிய தேதிக்குப் பின்னர் உள்ள ஒரு மாதத்திற்குள் அத்தகைய வாடகையை செலுத்தாமல் இருந்தாலும் இச்சட்டத்தின் பாதுகாப்பினைப் பெறமுடியாது. எனவே இத்தகைய பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை நில உரிமையாளர் இச்சட்டத்தின் கீழ் வெளியேற்ற உரிமை உண்டு.

(2) நிலத்திற்கு ஊறு விளைவித்தல் [பிரிவு (3(2)(b)] :

ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், தான் குத்தகைக்கு பெற்ற நிலத்தினைப் பொருட்டு, தன்னுடைய செயல்அல்லது கவனக்குறைவினால் நிலத்திற்கு அல்லது பயிருக்கு ஏதேனும் தீங்கு விளைவித்தால் அல்லது நிலத்தின் வளத்தை அழித்தால் அல்லது ஒட்டுமொத்தமாக அந்நிலத்தில் பயிரிடப்படுவது முற்றிலும் பாதிக்கும் படியாக செய்தல் போன்று ஏதேனும் செயல்களைச் செய்தால், அத்தகைய காரணத்தின் அடிப்படையில் நில உரிமையாளர் வெளியேற்றுவதற்கு மனுதாக்கல் செய்யலாம்.

(3) வேளாண் செயலுக்கு அல்லாமல் வேறு செயல்களுக்காக குத்தகை நிலத்தைப் பயன்படுத்துதல் [பிரிவு 3(2)(c)] :

பயிரிடும் குத்தகைதாரர், தான் குத்தகைக்கு பெற்றுள்ள நிலத்தை பயிரிடும்

நோக்கத்திற்காக மட்டும் பயன்படுத்துதல் வேண்டும். எனவேதான் அவர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்கிற காரணப் பெயருடன் குறிப்பிடப்படுகிறார். 'பயிரிடுதல்' என்ற பதத்திற்கான வரையறை இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(b)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, பயிரிடுதல் என்பது வேளாண் அல்லது தோட்டக்கலை நோக்கத்திற்காக நிலத்தைப் பயன்படுத்துதல் என்று பொருளாகும். இவ்வரையறையில் இருந்து வேளாண் நடவடிக்கைகளுக்காகவும் அல்லது தோட்டக்கலை நோக்கத்திற்காகவும் நிலத்தை பயன்படுத்துவது மட்டுமே 'பயிரிடுதல்' என்ற வரையறையின் கீழ் அடங்கும் என்பதும், இதனைத் தவிர்த்த இதர நோக்கங்களுக்காக நிலத்தைப் பயன்படுத்துவது வேளாண் நோக்கிற்கு அல்லாத செயல்கள் என்பதும் தெளிவு. இவ்வாறு வேளாண் நோக்கத்திற்கு அல்லாத செயல்களுக்காக பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தை பயன்படுத்து-வாரேயானால், நில உரிமையாளர் அவரை வெளியேற்றுவதற்கு மனுத் தாக்கல் செய்யலாம்.

கிருஷ்ணசாமி ஐயர் எதிர் இராமைய கோனார், (1983) 1 MLJ 246., இவ் வழக்கில், இருபோகம் நெல் விளையக்கூடிய நிலத்தின் நடுவில் குளம் வெட்டி, தென்னை மரங்களை வளர்ப்பதும், மற்றும் இறந்த பசுவை அந்த நிலத்தில் புதைப்பதும், பிரிவு -3(2)(c) -ன் கீழ் வெளியேற்றுவதற்கான செல்லத்தக்க காரணங்களே என நீதியரசர் இரத்தினம் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

(4) நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் பிரிவு 3(2)(d) :

பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை வேண்டுமென்றே மறுத்தால், அத்தகைய பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற, நில உரிமையாளர் விண்ணப்பிக்கலாம்.

வேண்டுமேன்றே மறுத்தல் என்பது வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ இருக்கலாம். பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஒருவர் தன்னுடைய அசட்டையினாலோ அல்லது கவனமின்மையினாலோ உரிமை மூலத்தை மறுப்பது வேண்டுமென்றே மறுப்பதாகாது. ஆனால் தான் அவ்வாறு மறுப்பதால் ஏற்படும் விளைவை நன்கு அறிந்திருந்தும் மறுப்பது கண்டிப்பாக வேண்டுமென்றே மறுப்பதாகும். பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நில உரிமையாளருக்குரிய உரிமை மூலத்தை வேண்டுமென்றே மறுக்கிறார் என்பதை, நில உரிமையாளர் தன்னுடைய உரிமை மூலத்தின் அடிப்படையில் அனுபவிக்கக்கூடிய உரிமைகளை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தடுப்பதன் வாயிலாக அறிந்து கொள்ளலாம். ஒரு நில உரிமையாளர், தன்னுடைய நிலத்தின் நீர்ப்பாசன வசதியை மேம்படுத்தும் நோக்கில் மின்மோட்டாரை பொருத்துவதற்கு அனுமதிக்காத பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் செயல் உட்கிடையாக நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுப்பதாகும் என்று **K. இராமனுஜ ரெட்டியார் எதிர் கமலம்மாள் (1962) 1 MLJ 336** என்ற வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டது,

(5) கோட்ட ஆட்சியரின் விசாரணை :

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள காரணங்களின் அடிப்படையில் நில உரிமைாளர்

கோட்ட ஆட்சியரிடம் விண்ணப்பம் செய்யலாம். விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற கோட்டாட்சியர், இது தொடர்பாக குறுகு விசாரணை(summary procedure) ஒன்றினை மேற்கொண்டு, தரப்பினர்களின் கேட்பினுக்கு நியாயமான வாய்ப்புகளை அளித்து, நில உரிமையாளரின் விண்ணப்பத்தினை ஏற்று அல்லது தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடுவார் [பிரிவு 3(4b)].

20. நிலக்கிழாரிடமிருந்து சட்டத்தால் விவசாய நிலங்களின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் எப்படி பாதுகாக்கப்படுகின்றனர்? (How the cultivating tenants of agricultural lands are protected from the Landlords by law?) - Nov-2018 (v) (அல்லது)

❖ **பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் நிலைமை 1955-ஆம் ஆண்டிற்கு முன் எவ்வாறு இருந்தது என்பதை விவாதித்து 1955-ஆம் ஆண்டில் அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட நன்மைகள் குறித்து விவாதிக்கவும். (Discuss the position of the cultivating tenants before 1955 and the benefits conferred on them in 1955) - May-2017.(அல்லது)**

❖ **1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (வெளியேற்றத்திலிருந்து பாதுகாப்பு)சட்டத்தின் கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட நன்மைகளை வெளிக் கொணர்க. (Bring out the benefits given to cultivating tenants under the Tamil Nadu Cultivating Tentants (Protection from Eviction Act, 1955) (May 2010) (அல்லது)**

❖ **நில உரிமையாளர்களிடமிருந்து பயிரிடும் குத்தகை-தாரர்களுக்கு 1955-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்பு சட்டம் எவ்வாறு பாதுகாப்பு அளிக்கிறது என்பதை விளக்கவும். (Explain how does the Tamil Nadu cultivating Tenants protection Act, 1955 protech the tenants from land lords) - Nov. 2011.**

SN - 21 **பயிரிடும் குத்தகைதாரர் / Cultivating Tenant - Nov. 2000, Nov. 2002, Nov. 2004, Nov. 2007, Nov. 2008, May-2019)**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை (1) வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு - (11) பயிரிடும் குத்தகை தாரர் - (2) குத்தகை தொகையை செலுத்துவது தொடர்பான பாதுகாப்பு - (3) சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெறும் உரிமை - (4) குத்தகை ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றுவதற்கான பாதுகாப்பு (5) இராணுவ வீரர்களுக்கான சிறப்பு உரிமைகள்

1955-ஆம் ஆண்டிற்கு முன்னர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் தங்களின் குத்தகை தொடர்பான சட்டப்பாதுகாப்புகள் ஏதும் பெற்றிருக்கவில்லை. பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் செலுத்தும் குத்தகை தொகைக்கு சட்டப்படியான சான்று ஏதும் இல்லாதிருந்ததால் அவர்களின் நிலை பாதுகாப்பின்றி அதாவது அவர்கள் நில உரிமையாளர்கள் விரும்பும் நேரத்தில் வெளியேற்றப்படும் அவல நிலை இருந்தது. மேலும் வெளியேற்றப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் மீண்டும் சுவாதீனம் பெறமுடியாத நிலையும் குறிப்பாக, நில உரிமையாளர்களுடன் செய்து கொள்ளும் ஒப்பந்தம் குறித்த சட்டப்பாதுகாப்பும் இல்லாமலிருந்தது. பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் பாதுகாப்பற்ற அவல நிலையைப் போக்கிட, 1955-ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் பின்வரும் பாதுகாப்புகள் அல்லது நன்மைகள் உறுதி செய்யப்பட்டது:

(1) வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு;

(2) குத்தகை தொகையை செலுத்துவது தொடர்பான பாதுகாப்பு;

(3) சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெறும் உரிமை;

(4) குத்தகை ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றுவதற்கான பாதுகாப்பு; மற்றும்

(5) இராணுவ வீரர்களுக்கான சிறப்பு உரிமைகள் அல்லது பாதுகாப்புகள்;

இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ள ஒவ்வொன்றையும் சுருக்கமாக காண்போம்.

(1) வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு [பிரிவு 3(1)] :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3, உட்பிரிவு (1)-ன் படி, எந்தவொரு பயிரிடும் குத்தகைதாரரும் அவரது சுவாதீனத்தில் இருக்கும் நிலத்திலிருந்து அல்லது அந்நிலத்தின் ஏதாவது ஒரு பகுதியிலிருந்து நில உரிமையாளராலோ அல்லது நில உரிமையாளர் பெற்ற நீதிமன்ற ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றம் வாயிலாகவோ அல்லது வேறு வழியிலோ வெளியேற்றப்பட முடியாது எனக் குறிப்பிடுகிறது.

மேற்குறிப்பட்ட பாதுகாப்பைப் பெற்றிட அடிப்படையில் விண்ணப்பதாரர், ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக இருக்க வேண்டியது அவசியம்.

(1-a) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் : பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்பதற்கான வரையறை பிரிவு -2(aa)-இல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி;

(i) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்பவர் ஓர் வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான நிலக்குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் கீழ் மற்றொருவருக்கு உரிய நிலத்தில், பயிரிடுவதில் தன்னுடைய அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எவரேனும் ஒருவரின் உடல் உழைப்பினை அளிப்பவராவார். மற்றும் .

(ii) இவ்வரையறை கீழ்க்கண்டோரையும் உள்ளடாக்கும்;

(a) குத்தகை ஒப்பந்தம் முடிவுக்கு வந்த பின்பும், அக்குத்தகை நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் தொடர்ந்து இருக்கும் ஒரு நபர்.

(b) அக்குத்தகை நிலத்தில், பயிரிடுவதில் தன் சொந்த உடல் உழைப்பை அல்லது தன் குடும்பத்தில் உள்ள எவரேனும் உறுப்பினரின் உடல் உழைப்பை அளித்திடும் அத்தகைய நபரின் வாரிசு;

(c) அக்குத்தகை நிலத்தில் பயிரிடுவதில் தன் சொந்த உடல் உழைப்பை அல்லது தன் குடும்பத்தில் உள்ள எந்த ஒரு உறுப்பினரின் உடல் உழைப்பை அளித்திடும் ஓர் கீழ்க் குத்தகைதாரர்; அல்லது

(d) கீழ்க்குத்தகைக்கு விட்ட நபர் (மூலக் குத்தகைதாரர்) அந்நிலத்தின் உரிமையை இழந்திருந்தாலும் கூட, அத்தகைய நிலத்தின் சுவாதீனத்தை தொடர்ந்து தன்வசம் கொண்டுள்ள அத்தகைய கீழ்க்குத்தகைதாரர்; ஆனால் இது

(e) ஓர் இடைப்பட்டவரையோ (intermediary) அல்லது அவரின் வாரிசையோ உள்ளடக்காது.

சுருக்கமாக கூறுவதென்றால், இப்பிரிவின் கீழான பாதுகாப்பை பெற்றிட பின்வரும் மூன்று நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்யப்பட வேண்டும். அதாவது (1) வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான ஓர் ஒப்பந்தம் இருக்க வேண்டும். (2) ஒருவர் தன் சொந்த உடல் உழைப்பை அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எவரேனும் ஒருவரின் உடல் உழைப்பை பயிரிடுவதற்கு அளித்திருக்கவேண்டும். (3) அவ்வாறு உடல் உழைப்பை அளித்து பயிர் செய்யும் நிலம் வேறு ஒருவருடையதாக இருக்க வேண்டும். இவை மூன்றும் மேற்குறிப்பிட்ட வரையறையின் சுருக்கமேயாகும். ஆகவே இப்பிரிவின் கீழான பாதுகாப்பைப் பெற்றிட ஒரு நபர் பயிரிடும் குத்தகைதாராக இருக்க வேண்டும் என்பதை தெளிவாகப் புரிந்து கொள்ளலாம். **K. கோவிந்தம்மாள் எதிர் வட்டாட்சியர் மற்றும் பதிவுரு அலுவலர் மற்றும் பலர் (1996 -2LW445)** என்ற வழக்கில் நீதியரசர் N.V. பாலசுப்ரமணியம் அவர்கள், அரசு ஊழியர் என்பவர் சந்தேகம் இல்லாமல் 24 மணி நேரமும் அரசு ஊழியர்தான், இருப்பினும் ஓய்வு நேரத்தில் தன் தந்தைக்கு வேளாண் தொழிலில் உதவுவதற்கு அரசு ஊழியர் என்ற பொறுப்பு தடையாக இருக்கமுடியாது. குறிப்பாக வழக்கில் குறிப்பிட்டுக் கூறும் நபர் ஓர் வேளாண் ஆசிரியராக இருப்பதால் அவர் பெற்றுள்ள சிறப்பான அறிவை ஓய்வு நேரத்தில் தன் தந்தையுடன் சேர்ந்து பயிரித்தொழிலுக்காக பயன்படுத்துவதை தடுக்க முடியாது என்று கருத்து தெரிவித்து, வழக்கில் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ள பல்வேறு ஆவணங்களின் அடிப்படையில் கோட்ட வருவாய் அலுவலர் மீண்டும் தொடக்கத்திலிருந்து விசாரிக்கும்படி (de nova) ஆணையிட்டு வழக்கை திருப்பி அனுப்பி வைத்தார். ஆனால் அரசு ஊழியர் ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக கருதமுடியாது என **அங்கு (எ) அங்கம்மாள் எதிர் பதிவுரு அலுவலர் மற்றும் கூடுதல் வட்டாட்சியர் (1998-2-LW41)** என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

(2) குத்தகை தொகையை செலுத்துவது தொடர்பான பாதுகாப்பு [பிரிவு 3(3a)] :

நில உரிமையாளர், பயிரிடும் குத்தகைதாரரை சட்டப்படியாக நிலத்திலிருந்து வெளியேற்றுவதற்கான நான்கு காரணங்களை இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3(2) கூறுகிறது. அவற்றுள் முதலாவதாக குறிப்பிட்டுள்ள காரணம் குத்தகைக்கான வாடகையை செலுத்தாமல் இருப்பதாகும். பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குத்தகைத்

தொகையை சரியான காலத்தில் கொடுத்தாலும், நில உரிமையாளர் வேண்டுமென்றே பெறுவதற்கு மறுத்து அல்லது தவிர்த்து குத்தகைதாரரை தவறு செய்தவராக (defaulter) காண்பித்து, பின்னர் குத்தகைக்கான வாடகை செலுத்தவில்லை என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றும் அபாயம் இருந்தது. இத்தகைய அபாயத்தை போக்கும் வகையில், குத்தகைதாரர் குத்தகைத் தொகையை நீதிமன்றத்தில் நில உரிமையாளரின் கணக்கில் வைப்பு நிதியாக செலுத்திட இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3(3a) வழிவகை செய்கிறது.

(3) சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெறும் உரிமை (பிரிவு 4) :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4(1)-ன் படி, 1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் முதல் தேதியில், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்து, இச்சட்டம் தொடங்கப்பட்ட தேதியன்று சுவாதீனத்தில் இல்லாமல் இருப்பின், கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து நிலத்தின் சுவாதீனத்தை 1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் முதல் தேதியன்று பொருந்தியதைப் போன்ற அதே நிபந்தனைகளின் பேரில் பெறலாம்.

(4) குத்தகை ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றுவதற்கான பாதுகாப்பு (பிரிவு 4-B) :

இப்பிரிவு 1956 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் மூலம் நுழைக்கப்பட்டது. இதன்படி, ஒவ்வொரு ஒப்பந்தக் குத்தகை ஆவணமும் முப்படிகளாக அதாவது மூன்று நகல்களாக தயாரிக்கப்பட்டு, மூன்று நகல்களிலும் நில உரிமையாளர் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரரால் கையொப்பம் இடப்பட வேண்டும். நில உரிமையாளரும், குத்தகைதாரரும் தலா ஒன்றை தங்கள் வசம் வைத்துக்கொண்டு மூன்றாவது நகலை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் குறிப்பிட்ட நாளுக்குள் சேர்ப்பிக்க வேண்டும்.

பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தயாராக இருந்து, நில உரிமையாளர் கையொப்பமிட மறுத்தாலோ அல்லது வேண்டுமென்றே தக்க காரணமின்றி காலதாமதம் செய்தாலோ, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் அத்தகைய ஒப்பந்த ஆவணத்தையும், அத்துடன் நில உரிமையாளர் கையொப்பமிட மறுக்கிறார் அல்லது தக்க காரணமின்றி காலதாமதம் செய்கிறார் என்கிற சாற்றுகையையும் இணைத்து வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் சேர்ப்பிக்க வேண்டும். நில உரிமையாளர் தயாராக இருந்து பயிரிடும் குத்தகைதாரர் காலதாமதம் செய்வாரேயானால் அல்லது கையொப்பம் இட மறுப்பாரேயானால், மேலே பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு குறிப்பிட்டுள்ள அனைத்து உரிமைகளும் நில உரிமையாளருக்கும் பொருந்தும்.

இப்பிரிவு, குத்தகை ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு நில உரிமையாளர் விருப்பப்படாத சூழ்நிலையிலும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் அவரை அத்தகைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றிடச் செய்வதற்கு வழிவகை செய்கிறது. குத்தகை ஒப்பந்த ஆவணம் தான் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள குத்தகை உரிமைக்கான ஆதாரமாகும். அத்தகைய ஆதாரத்தை வற்புறுத்திப் பெற்றிட இப்பிரிவு உதவுகிறது. மேலும் இச்சட்டத்தின் கீழான பல்வேறு உரிமைகளைப் பெற்றிட குத்தகை ஒப்பந்த ஆவணம் அடிப்படையானது என்பதையும் இவ்விடத்தில் நினைவிற் கொள்ளத்தக்கதாகும்.

(5) இராணுவ வீரர்களுக்கான சிறப்பு சலுகைகள் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4(AA)-ன் கீழ் இராணுவத்தில் சேர்ந்தவர்-களுக்கென்று சிறப்பு உரிமைகள் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, இப்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் இராணுவத்தில் சேர்ந்த பிறகு தனது குத்தகை உரிமையை கீழ்க்குத்தகைக்கு விடவும், பணியிலிருந்து ஓய்வு பெற்றவுடன் அத்தகைய கீழ்க்குத்தகையின் சுவாதீனத்தை மீண்டும் பெற்றிடவும் பிரிவு -4(AA) வழி செய்கிறது.

21. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் 1955 இன் கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தனது உடைமையை திரும்ப பெறுவது தொடர்பான வழிவகைகள் பற்றி விளக்கவும். (Explain the relevant provisions relating to right of possession of the cultivating tenant under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act 1955) - May 2004.

SN - 22 தமிழ்நாடு பயரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம், 1955-கீழ் குத்தகைதாரரின் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெறும் உரிமை / Right to restoration of possession under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955 - Nov-2017.

விடைக்குறிப்பு : (A) உடைமையை திரும்ப பெறுதல் (B) உடைமையை திரும்ப பெறுவதற்கான நடைமுறை (C) கோட்டாட்சியரின் விசாரணை (D) வெளியேற்றப்பட்ட குத்தகைதாரர்கள் மீண்டும் சுவாதீனம் பெறுதல்

(A) உடைமையை திரும்ப பெறுதல் :

பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தனது உடைமையை திரும்ப பெறுவது குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4(1)-இல் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி 1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம் முதல் தேதியில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தின் உடைமையில் இருந்து, இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று உடைமையில் இல்லாமல் இருந்தால் கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து நிலத்தின் உடைமையை திரும்ப பெறலாம். பிரிவு 4(1)-ன் கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தனது உடைமையை திரும்ப பெறுவதற்கு பின்வரும் இரு நிகழ்வுகள் நடந்திருக்க வேண்டும். அவை;

(1) 1953-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம் முதல் தேதியில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தின் உடைமையில் இருந்திருக்க வேண்டும்.

(2) இச்சட்டம் நடைமுறைத் தேதியன்று அத்தகைய நிலத்தின் உடைமையில் இல்லாமல் இருக்கவேண்டும். இவ்விரு நிபந்தனைகளும் உடன்படுமாயின், கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து 1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம் முதல் தேதியில் எத்தகைய நிபந்தனைகளின் பேரில் குத்தகை உரிமை

கொண்டிருந்தாரோ அதே நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் நிலத்தின் உடைமையை திரும்பவும் பெறலாம்.

நில உரிமையாளரின் வற்புறுத்தல் அல்லது செயல்நடவடிக்கைகள் எதுவுமின்றி ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தாமாகவே முன்வந்து நிலத்தின் உடைமையை ஒப்புவிப்பாராயின் அல்லது கைவிடுவாராயின் (surrender), அது வெளியேற்றம் ஆகாது. அத்தகையோர் மீண்டும் நிலத்தின் உடைமையை பெறமுடியாது. ஏனெனில் பிரிவு 4(1) இன் கீழான பாதுகாப்பைப் பெற 1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் முதல் தேதியில் நிலத்தின் உடைமையில் இருந்திருக்க வேண்டும். ஆனால் 1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் துவக்கப்பட்ட தேதிக்கு முன்னர் வெளியேற்றப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்று **குப்பம்மாள் எதிர் வெள்ளிங்கிரி கவுண்டர் மற்றும் ஒருவர் (1957) IMLJ 293** என்ற வழக்கில் தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளது.

(B) உடைமையை திரும்ப பெறுவதற்கான நடைமுறை [பிரிவு 4(3)] :

1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் முதல் தேதியில் நிலத்தின் குத்தகை அடிப்படையிலான சுவாதீனத்தில் இருந்து, இச்சட்ட நடைமுறைத் தேதியன்று சுவாதீனத்தில் இல்லாத அத்தகைய குத்தகைதாரர், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த முப்பது நாட்களுக்குள் கோட்ட வருவாய் அதிகாரியிடம் (கோட்டாட்சியர்) ஒரு ரூபாய் நீதிமன்றக் கட்டண முத்திரை வில்லை (court fee stamp) ஒட்டப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் வாயிலாக திரும்ப சுவாதீனம் பெற்றிட விண்ணப்பிக்கலாம்.

முப்பது நாள் காலக்கெடு முடிந்த பின்னரும் கூட, தாம் அவ்வாறு முப்பது நாள் காலக்கெடுவுக்குள் விண்ணப்பிக்க இயலாத காரணத்தை, தகுந்த காரணம் என்று கோட்டாட்சியர் உள நிறைவு அடையும்படியாக பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மெய்ப்பிப்பாராயின், கோட்ட ஆட்சியர் அத்தகைய விண்ணப்பத்தையும் அனுமதிக்கலாம்.

(C) கோட்ட ஆட்சியரின் விசாரணையும் நிபந்தனைகளும் [பிரிவு 4(4)] :

மேற்குறிப்பிட்டவாறான விண்ணப்பத்தினை பெற்ற கோட்டாட்சியர், அந்நிலத்தின் உரிமையாளர் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (விண்ணப்பிக்கும் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தை கைவிட்டபின், அந்நிலத்தின் உடைமையில் உள்ள குத்தகைதாரர்) எவரேனும் இருப்பின் அவருக்கும், அவர்கள் தரப்பில் முன்னிலையாவதற்கு நியாயமான வாய்ப்பளித்து, இது தொடர்பாக சுருக்கு விசாரணை முறையை (summary procedure) மேற்கொண்டு, அத்தகைய விண்ணப்பத்தினை அனுமதித்தோ அல்லது தள்ளுபடி செய்தோ ஆணையிடுவார். மேலும் அத்தகைய விண்ணப்பத்தினை அனுமதிக்கும்போது நியாயமானது மற்றும் தகைமை முறையிலானது (just and equtable) என்று தாம் கருதுவாராயின் பின்வரும் நிபந்தனைகளையும் விதிக்கலாம்.

(அ) விண்ணப்பிக்கும் குத்தகைதாரர், ஏற்கனவே செலுத்த வேண்டிய குத்தகை நிலுவை இருப்பின் அவற்றை செலுத்துமாறு ஆணையிடலாம். இருப்பினும் அத்தகைய ஆணை ஒரு வருட குத்தகைத் தொகையினை மிகக்கூடாது.

(ஆ) தான் உடைமையில் இல்லாத காலத்தில் நில உரிமையாளர் அல்லது வேறு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மேற்கொண்ட அறுவடை செய்யப்படாத பயிர் விளைவித்துள்ளதன் பொருட்டு ஏற்பட்ட செலவுகள் அல்லது உழைப்பிற்கான கூலியை திரும்ப செலுத்தும்படி நிபந்தனை விதிப்பது அல்லது இது தொடர்பாக செலுத்த வேண்டிய தொகை மற்றும் எவ்வாறு செலவீடு (reimbursement) செய்யப்படுதல் வேண்டும் என்பது தொடர்பாக ஒப்பந்தம் ஏற்படாவிடில், தொகையினை திரும்ப செலுத்தும்படி ஆணையிடுவதற்குப் பதிலாக, அத்தகைய நிலத்தில் கோட்டாட்சியர் ஆணையிடும் தேதியில் அறுவடை செய்யாத பயிர்கள் இருப்பின், பயிர்கள் அறுவடை செய்யப்படும் காலம் வரை, விண்ணப்பிக்கும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நிலத்தின் குத்தகை உடைமை பெறுவதை தள்ளிவைக்கவும் கோட்டாட்சியர் சுயவிருப்பு அதிகாரம் கொண்டுள்ளார். (பிரிவு 4(4)).

(D) வெளியேற்றப்பட்ட குத்தகைதாரர்கள் மீண்டும் உடைமையினை பெறுதல் [பிரிவு 4(5)] :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, உட்பிரிவு-4-ன் கீழ் வெளியேற்றப்பட்டவர்கள் தவிர [அதாவது (i) குத்தகைத் தொகையை செலுத்த தவறுதல் (ii) நிலத்திற்கு அல்லது பயிருக்கு ஊறு விளைவித்தல் (iii) வேளாண் செயலுக்கு அல்லாமல் வேறு செயல்களுக்காக நிலத்தை பயன்படுத்துதல் மற்றும் (iv) நில உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் போன்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் வெளியேற்றப்பட்டவர்கள் தவிர] ஏனைய வழிகளில் வெளியேற்றப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள், தாங்கள் வெளியேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து இரண்டு மாதங்களுக்குள் அல்லது 1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்பு (திருத்தச்) சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த இரண்டு மாதங்களுக்குள் கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு உரிய அனைத்து உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்படைவுகளுடன் குத்தகை நிலத்தின் உடைமையைப் பெறலாம். இத்தகைய விண்ணப்பத்தின் பேரிலான கோட்டாட்சியரின் விசாரணை கூடுமானவரை மேலே பிரிவு -4(4)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள -வற்றிற்கு பொருந்துவது போல் பொருந்தும்.

22. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்பவர் யார்? 1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் எந்த சூழ்நிலைகளில் குத்தகைதாரர் சுவாதீனம் பெற முடியாது. (Who is cultivating tenant? Under what circumstances a cultivating tenant is not entitied to restoration of possession under the Tamilnadu cultivating Tenants protection Act, 1955) - Nov. 2012, Nov-2015(v) (அல்லது)

❖ **1955 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் எந்த சூழ்நிலைகளில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் சுவாதீனத்தை புதுப்பிக்க தகுதியற்றவர்களாகிவிடுகிறார்கள் என்பதைக் கூறுக. (Mention the circumstances in which cultivating tenants are not entitled to the restoration of possession under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955) (Nov. 2002) .**

விடைக்குறிப்பு : (அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (ஆ) சுவாதீனத்தைப் பெற முடியாத அல்லது சுவாதீனத்தை புதுப்பிக்க முடியாத சூழ்நிலைகள் (i) குறிப்பிட்ட அளவு நிலத்திற்கு உரிமையாளராக இருத்தல் அல்லது வரி செலுத்துதல் (ii) நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுதல் (iii) வேறு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் உடைமையினைப் பெறுதல்

(அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரர்: (பார்க்க - 20-ம் வினாவிற்கான விடையின் பகுதி 1-a)

(ஆ) சுவாதீனத்தை பெற முடியாத அல்லது சுவாதீனத்தை புதுப்பிக்க முடியாத சூழ்நிலைகள்:

பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் சுவாதீனத்தை புதுப்பிக்கும் தகுதியிழப்புகள் தொடர்பாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4(2)-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இப்பிரிவு பின்வரும் மூன்று விதமான சூழ்நிலைகளில் அத்தகைய புதுப்பிக்கும் தகுதியிழப்பினைப் பற்றிக் கூறுகிறது.

(i) குறிப்பிட்ட அளவு நிலத்திற்கு உரிமையாளராக இருத்தல் அல்லது வரி செலுத்துதல் பிரிவு [4(2)(i)] :

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தினத்தன்று, பயிரிடும் குத்தகைதாரர், உரிமையாளராக அல்லது குத்தகைதாரராக அல்லது இரண்டுமாக இருந்து, இப்பிரிவின் விளக்கத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 62/3 ஏக்கர் நன்செய் நிலத்தைவிட கூடுதலான நிலத்தை தன் சுவாதீனத்தில் கொண்டிருந்தாலோ அல்லது; 1953-54 அல்லது 1954-55 ஆகிய ஆண்டுகளில் விற்பனை வரி, தொழில் வரி அல்லது வருமான வரி செலுத்துபவராக அத்தகைய சட்டங்களின் கீழ் மதிப்பீடு செய்யப்பட்டிருந்தாலோ (assessed) அத்தகையோர் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெற முடியாது.

(ii) நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுதல் [பிரிவு 4(2)(ii)] :

பயிர் செய்யும் குத்தகைதாரரை, குத்தகை நிலத்திலிருந்து வெளியேற்றிவிட்டு, நிலத்தின் உரிமையாளர் தானே சொந்தமாக பயிரிடுவதை மேற்கொண்டிருந்தால், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் பெற முடியாது. இருப்பினும் இது கீழ்க்காணும் இரு நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டது. அவை;

(a) நில உரிமையாளர் தான் கொண்டிருக்கும் நிலம் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகையாளராக தன் சுவாதீனத்தில் கொண்டுள்ள நிலம் (ஏதேனும் இருப்பின்)

ஆகியவற்றின் மொத்த அளவு 62/3 ஏக்கர் நன்செய் நில அளவை மிகக் கூடாது [பிரிவு 4(2)(ii)(a)] மற்றும்

(b) நில உரிமையாளர் 1953-54 அல்லது 1954-55 ஆம் ஆண்டுகளில் விற்பனை வரி, தொழில் வரி அல்லது வருமான வரி செலுத்துபவராக அத்தகைய சட்டங்களின் கீழ் மதிப்பீடு செய்யப்பட்டிருக்கக்கூடாது [பிரிவு 4(2)(ii)(b)]

(iii) வேறு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் உடைமையினைப் பெறுதல் :

1953 ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம் முதல் தேதிக்குப் பின் நில உரிமையாளர் நல்லெண்ணத்துடன் (bona-fide) வேறு எவரேனும் ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு சுவாதீனம் அளித்திருந்து அத்தகைய வேறு ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் இச்சட்ட நடைமுறைக்கு முன்னர் பயிரிட்டிருந்தால், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் திரும்ப பெற முடியாது. [பிரிவு 4(2)(iii)].

இருப்பினும் அத்தகைய வேறு ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் உரிமையாளராக அல்லது குத்தகைதாரராக அல்லது இரண்டுமாக வேறு ஒரு குத்தகை நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்து அத்தகைய சுவாதீன நிலத்தின் அளவு 62/3 ஏக்கர் நன்செய் அளவை விட கூடுதலாக இருந்து, வெளியேற்றப்பட்ட குத்தகைதாரர் வேறு எந்த நிலத்திலும் சுவாதீனம் இல்லாமல் இருப்பின் அல்லது ஏதேனும் நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருந்து, அச்சுவாதீனம் இப்பிரிவின் விளக்கத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 62/3 ஏக்கர் நன்செய் நிலஅளவை விட குறைவாக இருப்பின், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் திரும்ப சுவாதீனத்தைப் பெற உரிமையுண்டு.

குத்தகைதாரர் சுவாதீனம் பெறமுடியாத மேற்கண்ட மூன்றுவிதமான சூழல்கள் பற்றி மட்டுமே 1955-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் அளித்துள்ள தீர்ப்பின் அடிப்படையில், வழக்குசொத்து பேணுநரின் (official receiver) கீழ் குத்தகை ஒப்பந்தம் பெற்ற பயிரிடும் குத்தகைதாரரும் சுவாதீனம் பெற முடியாது என்று **ஆறுமுகவுண்டர் எதிர் அர்த்தனாரி முதலியார்., AIR 1975 Mad 231** என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளது.

23. **1955 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் எந்த சூழ்நிலைகளில் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் பெறமுடியாது என்பதையும் இராணுவ வீரருக்கு வழங்கப்பட்ட சிறப்பு சலுகைகளையும் சுருங்கக் கூறவும். (Mention the circumstances in which cultivating tenant's are not entitled to the restoration of possession and summarize the special privileges conferred to a member of the Armed Forces under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955) - Jun. 2005.**

SN - 23 **இராணுவ உறுப்பினர்களுக்கான உரிமைகள் / Rights of members of Armed forces., - May-2018 (v).**

விடைக்குறிப்பு : (A) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் பெற முடியாத சூழ்நிலைகள் - (B) இராணுவ வீரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ள சிறப்பு சலுகைகள் - B(1) - கீழ்க்குத்தகைக்கு விடுதல் - B(2) ஓய்வு பெற்றபின் திரும்ப சுவாதீனம் பெறுதல் - B(3) சொந்தமாகப் பயிரிட நிலத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறுதல் - B(4) விதவை அல்லது சார்ந்திருப்போருக்கான சலுகைகள்

(A) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சுவாதீனத்தைப் பெறமுடியாத சூழ்நிலைகள்: (முந்தைய வினாவுக்குரிய விடையின் முழுபகுதியும்).

(B) இராணுவ வீரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ள சிறப்பு சலுகைகள் அல்லது உரிமைகள்:

இராணுவ வீரர்களுக்கென்று இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4AA-ன் கீழ் பின்வரும் சிறப்பு சலுகைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளது. அவை

(1) கீழ்க்குத்தகைக்கு விடுதல்: (உட்பிரிவு -1)

(2) ஓய்வு பெற்றபின் திரும்ப சுவாதீனம் பெறுதல்; (உட்பிரிவு-2)

(3) சொந்தமாகப் பயிரிட நிலத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறுதல்; (உட்பிரிவு-3) மற்றும்

(4) விதவை அல்லது சார்ந்திருப்போருக்கான சலுகைகள்; (உட்பிரிவு-5)

இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ள ஒவ்வொன்றையும் சுருக்கமாகக் காண்போம்.

B(1) கீழ்க்குத்தகைக்கு விடுதல் : பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஒருவர் இராணுவத்தில் உறுப்பினராக சேர்ந்த பிறகு, தனது பயிரிடும் குத்தகைக்கான உரிமையை கீழ்க்குத்தகைக்கு விடுவதற்கு பிரிவு 4-B(1), அனுமதி அளிக்கிறது.

B(2) ஓய்வு பெற்றபின் திரும்ப சுவாதீனம் பெறுதல் : பயிரிடும் குத்தகைதாரர் இராணுவத்தில் சேர்ந்து பின் பணியிலிருந்து ஓய்வு அல்லது விடுவிப்பு (discharge) அல்லது பின் தேவைக்கு என ஒதுக்கப்பட்டு அனுப்பப்படுதலின் (reserve) போது, குறிப்பிட்ட கால அளவுக்குள் கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து உட்பிரிவு-1, இல் கீழ்க்குத்தகைக்கு விடப்பட்ட அத்தகைய நிலத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெற உரிமையுண்டு.

B(3) சொந்தமாகப் பயிரிட நிலத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெறுதல் : ஒரு நில உரிமையாளர், இராணுவத்தில் சேர்ந்து பின் பணியிலிருந்து ஓய்வு அல்லது விடுவிப்பு அல்லது பின் தேவைக்கு என ஒதுக்கப்பட்டு அனுப்பப்படுதலின் போது, தான் குத்தகைக்கு விட்ட நிலத்தின் சுவாதீனத்தை சொந்தமாக பயிரிடுவதன் வேண்டி திரும்பப் பெறலாம். இருப்பினும் இந்த உட்பிரிவின் மூலம் பயிரிடும் குத்தகைதாரரிடமிருந்து நிலத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோரும் நில உரிமையாளர் (இராணுவ வீரர்) தான் சொந்தமாக பயிரிடக் கோரும் நிலத்தின் அளவு மற்றும் தான் ஏற்கனவே சுவாதீனம் கொண்டுள்ள நிலத்தின் அளவு (ஏதேனும் இருப்பின்) இரண்டும் சேர்த்து 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வரம்பினை (ceiling) மிகக்கூடாது.

B(4) விதவை அல்லது சார்ந்திருப்போருக்கான சலுகைகள் : இராணுவ வீரர் ஒருவர் பணியில் இருக்கையில் மரணமடைந்தால், இப்பிரிவின் கீழ் அவருக்கு வழங்கப்படும் சலுகைகள் அத்தகைய உறுப்பினரின் விதவைக்கு அல்லது அவர் மரணமடைவதற்கு உடன் முன்பு வரை (immediately before his death) அவரைச் சார்ந்திருந்த நபருக்கு வழங்கப்படும்.

24. நில உரிமையாளர் தான் சொந்தமாகப் பயரிடுவதற்காக நிலத்தை எடுக்கும் உரிமை பற்றி விளக்குக. தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டம் 1955-ன் கீழ் தற்போது ஒரு நில உரிமையாளர் சொந்தமாகப் பயிரிடுவதற்காக நிலத்தை எடுக்க முடியுமா? என்பதைக் கூறுக. (Explain the right of the landlord to take land to carry on personal cultivation. Whether at present landlord can take land for personal cultivation under the Tamil Nadu Cultivating Tenants Protection Act, 1955) - May 2007

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை (A) குத்தகைக்கு விடப்பட்டுள்ள நிலத்தின் சரிபாதியை பெறுதல். A(1)நில உரிமையாளருக்கான தடை - A(2)நில உரிமையாளருக்கான நிபந்தனைகள் - B நில உரிமையாளர் இராணுவத்திலிருந்து ஓய்வு பெற்ற பின் சுவாதீனம் பெறுதல் - (C) தற்போது ஒரு நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு நிலத்தை எடுக்க முடியுமா?

1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (பாதுகாப்புச்) சட்டம், இரண்டு வழிகளின் வாயிலாக நில உரிமையாளர் தாம் சொந்தமாக பயிரிடுவதன் பொருட்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் சுவாதீனத்தில் உள்ள நிலத்தினைப் பெறலாம் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. அவற்றுள் முதலாவது பிரிவு 4A-விலும், இரண்டாவதாக பிரிவு 4AA-லும் கூறப்பட்டுள்ளது. அவற்றை பின்வருமாறு காண்போம்.

(A) குத்தகைக்கு விடப்பட்டுள்ளள நிலத்தின் சரிபாதியை பெறுதல் :

நில உரிமையாளர் தான் பயிரிடும் குத்தகைதாரரிடம் சுவாதீனம் அளித்துள்ள நிலத்தின் அளவில் சரிபாதியை சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு உட்பிரிவு (1) அனுமதியளிக்கிறது. இதன்படி நில உரிமையாளர், கோட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு விண்ணப்பத்தின் மூலம் தன் எண்ணத்தை தெரிவித்து குத்தகைக்கு விடப்பட்டுள்ள நிலத்தின் பாதி அளவை தாம் சொந்தமாகப் பயிரிடுவதற்காக பெறலாம்.

A(1) நில உரிமையாளருக்கான தடை : நில உரிமையாளர் மேலே உட்பிரிவு (1)-ல் குறிப்பட்டுள்ளவாறு, தான் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு என பயிரிடும் குத்தகைதாரரிடமிருந்து சரிபாதி நிலத்தினை பெற்ற பின்பு, மீண்டும் அதே காரணத்தின் அடிப்படையில் விண்ணப்பம் செய்வதை உட்பிரிவு - (2), தடை

செய்கிறது. அதாவது நில உரிமையாளர் மேற்குறிப்பிட்ட உட்பிரிவு (1) ன் கீழான தனது உரிமையை ஒருமுறை மட்டுமே செயல்படுத்த முடியும்.

குப்புசாமி செட்டியார் எதிர் மலையாண்டி அம்பலம் : (1960) 1MLJ223., நில உரிமையாளர் பயிரிடும் குத்தகைதாரரிடம் குத்தகைக்கு விட்டிருந்த 4 ஏக்கர் 20 சென்ட் நிலத்திலிருந்து பிரிவு 4A(1)-ன் கீழ், தான் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு என சரிபாதி அளவு அதாவது 2 ஏக்கர் 10 சென்ட் நிலத்தினைப் பெற்றார். பின் அதனை விற்றுவிட்டார். மீண்டும் தான் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு என பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் சுவாதீனத்தில் உள்ள 2 ஏக்கர் 10 சென்ட் நிலத்தில் சரிபாதியை அளிக்கவேண்டி விண்ணப்பித்தார். கோட்ட வருவாய் அலுவலர் அவரது விண்ணப்பத்தை நல்லெண்ணத்துடன் செய்யப்படவில்லை என தள்ளுபடி செய்துவிட்டார். உயர் நீதிமன்றத்தில் நில உரிமையாளர் தாக்கல் செய்த சீராய்வு மனுவை விசாரித்த நீதியரசர் இராமச்சந்திர ஐயர், கோட்டாட்சியர் (கோட்ட வருவாய் அலுவலர்) உத்தரவினை உறுதி செய்தார். மேலும் அவர் குறிப்பிடுகையில், நில உரிமையாளர் பிரிவு -4A, உட்பிரிவு (1)-ன் கீழான உரிமையை ஒருமுறை மட்டுமே பயன்படுத்த முடியும் என்றும், மேற்கொண்டு அத்தகைய உரிமையை பயன்படுத்த அனுமதித்தால், நில உரிமையாளர்கள் தொடர்ந்து அத்தகைய உரிமையை பயன்படுத்தி இறுதியில் பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு பயிரிடுவதற்கு நிலமே இல்லாத நிலைக்கு வழிவகுத்திடுவர் என்றும், இப்பிரிவின் கீழ் நில உரிமையாளருக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள உரிமையின் நோக்கம் அதுவல்ல என்றும் இவ்வழக்கில் தெளிவுபடுத்தினார்.

A(2) நில உரிமையாளருக்கான நிபந்தனைகள் : நில உரிமையாளர் பிரிவு 4A(1)-ன் கீழ் தாம் பயிரிடுவதற்காக நிலத்தின் சுவாதீனத்தை (பாதி அளவு) பெறுவதற்கு பின்வரும் நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

(i) 1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு (திருத்தச்) சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று நில உரிமையாளர் 131/3 ஏக்கர் நன்செய் நிலங்களுக்கு மேல் கொண்டிருக்கக்கூடாது.

(ii) 1954-55 அல்லது 1955-56 ஆண்டுகளில் விற்பனை வரி, தொழில் வரி அல்லது வருமானவரிச் சட்டங்களின் கீழ் வரி செலுத்துபவராக மதிப்பீடு செய்யப்பட்டிருக்கக் கூடாது.

(iii) 1956 ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு (திருத்தச்) சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு என பிரிவு 4A(1)-ன் கீழ் விண்ணப்பிக்க தகுதியற்ற நபர் எனில், அதற்குப்பின் ஏற்படும் எந்த ஒரு சூழ்நிலை மாற்றமும் அத்தகைய நில உரிமையாளருக்கு பிரிவு 4A(1) -ன் கீழ் விண்ணப்பிக்கும் தகுதியினை அளிக்காது.

மேற்குறிப்பிட்ட நபர்கள் அல்லது நில உரிமையாளர்கள் பிரிவு 4A(1)-ன் கீழ் சொந்தமாக பயிரிட வேண்டி விண்ணப்பிக்க முடியாது. மேலும், நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிட வேண்டி, தாம் பெற்றுக்கொண்ட பாதி அளவு நிலத்தைக் குறித்து, ஒரு வருடத்திற்குள் எவ்வித பயிரிடும் நடவடிக்கைகளை

மேற்கொள்ளாமல், நிலத்தை தரிசாக விட்டு வைப்பாரேயானால், எந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நில உரிமையாளருக்கு பாதி அளவு நிலத்தினை அளித்தாரோ அவரே கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து திரும்ப சுவாதீனம் பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

(B) நில உரிமைாளர் இராணுவத்திலிருந்து ஓய்வு பெற்ற பின் சுவாதீனம் பெறுதல் [பிரிவு 4AA(3)] :

ஓர் நில உரிமையாளர் இராணுவத்தில் சேர்ந்து பின் பணியிலிருந்து ஓய்வு அல்லது விடுவிப்பு (discharge) பெற்றவுடன், தான் குத்தகைக்கு அளித்துள்ள நிலத்தின் சுவாதீனத்தை சொந்தமாக பயிரிடுவதற்காக கோட்ட வருவாய் அலுவலரிடம் விண்ணப்பித்து திரும்பப் பெறலாம். இருப்பினும் இந்த உட்பிரிவின் மூலம் பயரிடும் குத்தகைதாரரிடமிருந்து நிலத்தின் சுவாதீனத்தைக் கோரும் நில உரிமையாளர் (இராணுவ வீரர்) தான் சொந்தமாக பயிரிடக்கோரும் நிலத்தின் அளவு மற்றும் தான் ஏற்கனவே சுவாதீனம் கொண்டுள்ள நிலத்தின் அளவு (ஏதேனும் இருப்பின்) இரண்டும் சேர்த்து 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வரம்பினை (ceiling) மிகக் கூடாது.

(C) தற்போது ஒரு நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்காக நிலத்தை எடுக்க முடியுமா? :

ஒரு நில உரிமையாளர் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்கு என மேற்குறிப்பிட்டுள்ள இரண்டு வழிகளில் நிலத்தின் சுவாதீனத்தை எடுக்கலாம் என்பதைப் பார்த்தோம். இவற்றுள் (A)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள பாதியளவு நிலத்தின் சுவாதீனம் பெறுவது தொடர்பான பிரிவு 4-A- 1956 ஆம் ஆண்டு சென்னை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு (திருத்தச்) சட்டத்தின் வாயிலாக நுழைக்கப்பட்டது. ஆனால் இப்பிரிவு 1976 ஆம் ஆண்டின் 18-ஆவது சட்டத்தின் வாயிலாக முன்மேவுத் தேதியிட்டு (retrospective) (அதாவது 5.7.1973) விடப்பட்டுவிட்டது. (omitted). எனவே தற்போது இராணுவத்திலிருந்து ஓய்வு பெற்ற நில உரிமையாளர் மட்டுமே, தான் சொந்தமாக பயிரிடுவதற்காக நிலத்தின் சுவாதீனத்தை எடுக்க முடியும்.

25. 1968-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையம்) சட்டத்தின் பல்வேறு பிரிவுகளைப் பற்றி ஆராய்க. (Examine the various provisions of Tamil Nadu Cultivating tenants special provisions Act, 1968) - Nov-2017 (v) (அல்லது)

❖ **1968 -ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டத்தின் இலக்கினை விளக்குக. (State the object of the Tamilnadu Cultivating Tenants (Special provisions) Act. 1968) - Nov. 2012.(அல்லது)**

❖ **1968 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் சிறப்பு வகையங்கள் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை விவரி. (Explain the salient features of the Tamil Nadu Cultivating Tenants Special Provisions Act, 1968) - May. 2011.**

SN - 24 **1968-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் / T.N. Cultivating Tenants (Special Provisions) Act., Nov-2015 (v).**

விடைக்குறிப்பு : (அ) 1968-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையம்) சட்டம் - (ஆ) இச்சட்டத்தின் பல்வேறு பிரிவுகள் அல்லது சிறப்பியல்புகள்

(அ) 1968-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையம்) சட்டம் :

நோக்கம் : குத்தகைத் தொகை பாக்கி செலுத்தப்படாததன் காரணமாக தமிழ்நாட்டிலுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை நில உரிமையாளர்கள் வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பதற்காக 1966 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து தடுக்கும்) சட்டம் இயற்றப்பட்டது. அச்சட்டம் 1968-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 19-ம் தேதி வரை மட்டுமே அமுலில் இருந்தது. அச்சட்டம் காலாவதியான பின்னர், 1968-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 20-ம் தேதியில் நிலுவையில் இருந்த ஒட்டு மொத்த நிலுவைத் தொகையை செலுத்த முடியாத சூழ்நிலையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் இருந்தனர். எனவே பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் இன்னல்களைக் கருத்தில் கொண்டு அத்தகைய குத்தகை பாக்கியை எளிய தவணை முறையில் செலுத்துவதற்கு வழிவகுக்க வேண்டியது அவசியம் என்கிற நோக்கத்தின் அடிப்படையில் 1968 -ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையம்) சட்டம் இயற்றப்பட்டதாக இச்சட்டத்தின் முகப்புரை தெரிவிக்கிறது. இச்சட்டம் 13 பிரிவுகளைக் கொண்டதாகும்.

(ஆ) இச்சட்டத்தின் பல்வேறு பிரிவுகள் அல்லது சிறப்பியல்புகள்:

(1) குத்தகை பாக்கியை செலுத்த தவறியதன் காரணமாக வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு : 1968 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் 20 ஆம் தேதியன்று வரை நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த வேண்டிய சேர்ந்தடை (accrued) குத்தகை பாக்கியை, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்த தவறியதன் காரணமாக வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பதை இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3(1) உறுதி செய்கிறது. இதன் பொருட்டு 1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் மற்றும் 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பொதுப்பொறுப்புரிமை (வேளாண் நிலங்களின் நிர்வாகத்தை ஒழுங்குபடுத்துதல்) சட்டம் ஆகியவற்றின் கீழ் மனுச் செய்தோ அல்லது நில உரிமையாளரின் வேண்டுகோளின் பேரிலோ பயிரிடும் குத்தகைதாரர் வெளியேற்றப்படக் கூடாது.

உட்பிரிவு (ii), வெறும் பட்டம்தாரர் வெளியேற்றப்படுவதை தடுக்கிறது. இதன்படி நில உரிமையளாராலோ அல்லது அவரின் தூண்டுதலின் பேரிலோ 1968-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 20-ஆம் தேதியன்று வரை சேர்ந்தடைந்த குத்தகைப்பாக்கியை செலுத்த தவறியதன் காரணமாக பயிரிடும் வெறும்பட்டம்தாரர்கள் வெளியேற்றப்படக்கூடாது என்று குறிப்பிடுகிறது.

உட்பிரிவு (iii), பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு எதிரான நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளினின்று பாதுகாக்கிறது. அதாவது 1968 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் 20-ம் தேதியன்று வரையிலான சேர்ந்தடைந்த குத்தகை பாக்கியை செலுத்த தவறியதன் காரணமாக நில உரிமையாளராலோ அல்லது அவரின் தூண்டுதலின் பேரிலோ ஓர் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுகை அல்லது நீதிமன்ற ஆணையின் வாயிலாக வெளியேற்றப்படுதல் கூடாது எனக் குறிப்பிடுகிறது.

(2) குத்தகை பாக்கியை தவணை முறையில் செலுத்துவதற்கான வசதி : 1968 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 20-ம் தேதியன்று சேர்ந்தடையான குத்தகை பாக்கியை நான்கு ஆண்டு சம அளவிலான தவணைத் தொகையாக வட்டியின்றி பயிரிடும் குத்தகைதாரர் திருப்பி செலுத்துவதற்கு பிரிவு 4(1)-ல் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை பாக்கி தொடர்பாக **20.4.1968 தேதிக்கு முன்னரே** பெறப்பட்ட தீர்ப்பாணை தொடர்பாக, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் உட்பிரிவு-1-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஏதேனுமொரு தவணைத்தொகையை செலுத்தத் தவறினால், செலுத்தத் தவறிய தவணைத்தொகை குறித்து தீர்ப்பாணை பெற்றவர் (நில உரிமையாளர்) நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கை மேற்கொள்ள உரிமை கொண்டுள்ளார் [பிரிவு - 4 (2)]. உட்பிரிவு-1-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குத்தகை பாக்கி தொடர்பாக **20.04.1968 தேதியன்று** நிலுவையில் உள்ள வழக்கினைப்பொறுத்து, நீதிமன்றம் உட்பிரிவு-1-ன்கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய அத்தகைய தவணைத் தொகைக்கான ஓர் தீர்ப்பாணையை அளிக்க வேண்டும் - [பிரிவு-4(3)]. உட்பிரிவு - 1-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குத்தகை பாக்கி தொடர்பாக, **20.4.1968 தேதியன்று அல்லது அதற்குப் பின்னர்** தொடுக்கப்படும் வழக்குகளைப் பொறுத்து, நீதிமன்றம், உட்பிரிவு -1-ன்கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய அத்தகைய தவணைத்தொகைக்கான ஓர் தீர்ப்பாணையை அளிக்க வேண்டும் - [பிரிவு-4(4)].

(3) நீதிமன்றம் வழங்கும் கூடுதல் பாதுகாப்பினை உறுதி செய்தல் : வழக்கிலுள்ள சூழ்நிலைகளைக் கருத்தில் கொண்டும் அல்லது தரப்பினர்களுக்கிடையே உள்ள ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையிலும், பிரிவு-4ன் கீழ் அறிவிக்கப்பட்டுள்ள சலுகைகளை விட நீதிமன்றம் கூடுதல் சலுகை அளிக்கும் வகையில் ஏதேனும் ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணை பிறப்பிப்பதற்கு இச்சட்டம் தடையாக இருக்காது என்பதை பிரிவு -4(5) உறுதி செய்கிறது.

(4) குத்தகை பாக்கிக்கான தவணைத் தொகையை வைப்பு செய்தல்: ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், 1968-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 20-ஆம் தேதியைத

தொடர்ந்து வருகிற 4 வருடங்களில், ஒவ்வொரு ஆண்டும் ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று அல்லது அதற்கு முன்னராக, பிரிவு-4(1)-ன் கீழான குத்தகை பாக்கிக்கான தவணைத் தொகையை உரிய அதிகாரியின் முன்னிலையில் வைப்பு செய்யலாம். மேலும், குத்தகைத்தொகையை இனமாக (in kind) செலுத்த வேண்டியிருப்பின், வைப்பு செய்யும் தேதியில் தவணைத் தொகையின் சந்தை விலையை நில உரிமையாளரின் கணக்கில் வைப்பு செய்யலாம். (பிரிவு-5)

(5) பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றும் சூழ்நிலைகள்: இச்சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், 20.04.1968 வரை சேர்ந்தடைந்த குத்தகை பாக்கியை வட்டியின்றி தவணைமுறைகளில் செலுத்துவதற்கு பிரிவு 4(1)- ல் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே எவரேனும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பிரிவு - 4(1)- ன்கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய தவணைத்தொகையை செலுத்த தவறும்போதும் அல்லது பிரிவு 5(1)-ன்கீழ் உரிய அதிகாரியிடம் குத்தகை பாக்கியை வைப்பு செய்திருந்து, அத்தகைய வைப்புத்தொகை, செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகையை விடக்குறைவாக இருந்திருந்து, உரிய அதிகாரி அதற்கென அளிக்கும் கால அவகாசத்திற்குள் அத்தொகையை செலுத்த தவறும்பொழுதும் நில உரிமையாளர் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றலாம். பிரிவு - 6(1).

மேற்குறிப்பிட்ட காரணத்தின்கீழ், பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற விழையும் எந்தவொரு நில உரிமையாளரும் இது தொடர்பாக உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணையை பெற்றிருந்தாலும் அல்லது பெறாதிருந்தாலும், உரிய அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்க வேண்டும். [பிரிவு-6(2)]. அத்தகையவாறான விண்ணப்பத்தைப் பெற்ற உரிய அலுவலர், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மற்றும் நில உரிமையாளர் ஆகிய இருதரப்பினருக்கும் அவர்கள் தரப்பு கேட்கப்படுவதற்கு நியாயமான வாய்ப்பளித்து, குறுகுமுறை விசாரணை மேற்கொண்டு, பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு தாம் தகுதியானது எனக்கருதும் அத்தகைய காலத்திற்குள் உரிய தவணைத்தொகையை வழக்குச் செலவுடன் (cost) சேர்த்து வைப்பு செய்யுமாறு கோரலாம். பயிரிடும் குத்தகைதாரர், உரிய அலுவலர் குறிப்பிட்ட அத்தகைய காலத்திற்குள் அத்தகைய தொகையை வைப்பு செய்வாராயின், அவர் உரிய காலத்திற்குள் தவணைத் தொகையை செலுத்தியதாக கருதப்பட வேண்டும்; மாறாக, அத்தொகையை செலுத்தத் தவறினால், உரிய அலுவலர் வெளியேற்றுகை ஆணையை இட வேண்டும்.

(6) மாவட்ட நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரம் - பிரிவு - 7: இச்சட்டத்தின்கீழ், உரிய அலுவலர் அளித்த எந்தவொரு ஆணை அல்லது எடுக்கப்பட்ட முடிவின் சரிநிலைத்தன்மை அல்லது சட்டத்தன்மை குறித்து உளநிறைவு அடைவதற்காக, அத்தகைய நடவடிக்கைகளின் பதிவுகளை (records) அளிக்கக் கோரவும் ஆய்வு செய்யவும் மாவட்ட நீதிமன்றம் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. மேலும் மாவட்ட நீதிமன்றம், எந்தவொரு வழக்கிலும், உரிய அலுவலர் மேற்கொண்ட விசாரணை, முடிவு அல்லது ஆணை மாற்றப்பட

வேண்டும் அல்லது மறுபரிசீலனைக்காக திருப்பி அனுப்பப்பட வேண்டும் என்று கருதினால் அதற்கேற்ற ஆணையைச் செய்யலாம்.

(7) உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரைக்குத் தடை: இச்சட்டத்தில் வேறு வகையில் குறிப்பிட்டிருந்தால் அன்றி, இச்சட்டத்தின்கீழ் கோட்டவருவாய் அலுவலர், உரிய அலுவலர், அல்லது பிற அலுவலர் முடிவு செய்யப்பட வேண்டிய அல்லது அணுக வேண்டிய வினாக்கள் குறித்து முடிவு செய்யவும் அணுகவும் எந்தவொரு உரிமையியல் நீதிமன்றமும் ஆள்வரை கொண்டிருக்கவில்லை என்பதை பிரிவு -11, எடுத்துரைக்கிறது.

26. 1972-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குத்தகை சாகுபடியாளர் வாடகை பாக்கி நிவாரணச் சட்ட சிறப்பியல்புகளை விளக்குக. (Explain the salient features of the Tamil Nadu Cultivating Tenants Arrears of Rent Relief Act, 1972) - Nov-2018.

SN - 25 **தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகை பாக்கி (நிவாரணச்) சட்டம், 1972 / T.N. Cultivating Tenants Arrears of Rent (Relief) Act, 1972 - May-2007, May-2008, Jun-2009**

விடைக்குறிப்பு : (அ) இச்சட்டத்தின் நோக்கம் - (ஆ) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

(அ) இச்சட்டத்தின் நோக்கம் :

பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் வறட்சி காலங்களில் கடன் பட்டுள்ளதாலும் அல்லது கடன் சுமையை அதிகப்படுத்திக் கொண்டுள்ளதாலும் தங்களின் குத்தகைக்கான கடன்பாக்கியை, தங்களது நலிந்த பொருளாதார நிலையின் காரணமாக செலுத்த முடியாத நிலையில் உள்ளதாகவும் அரசிடம் முறையிடப்பட்டது. பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகைக்கான பணம் செலுத்த தவறியதன் (default) காரணமாக, அவர்களை நில உரிமையாளர்கள் வெளியேற்றவும் மற்றும் குத்தகை பாக்கியை வசூலிப்பதற்காகவும் நடவடிக்கைகள் மேற்கொண்டனர். பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் நலனை முன்னிட்டு அவர்களுக்கு ஆதாயம் அளிக்கும் வகையில் நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்பட்டால் விளைச்சலை பெருக்க முடியும் என்று அரசு கருதியதாலும் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் கடன் சுமையை விடுவிப்பதும் வேளாண் சீர்திருத்தத்தின் ஓர் பகுதியே என்பதன் அடிப்படையிலும் இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. 12 பிரிவுகளைக் கொண்டுள்ள இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் பின்வருமாறு:

(ஆ) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் :

(1) குத்தகை பாக்கி செலுத்தப்படுவதினின்று விடுவிப்பு : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3-ன் படி 1971 ஆம் ஆண்டு ஜூன் முதல் தேதியிலிருந்து 1972 ஆம்ஆண்டு ஜூன் 30-ம் தேதி வரையிலான வருவாய்த்துறை ஆண்டிற்கான (fasli) குத்தகைத்தொகை முழுவதையும்

(i) இச்சட்டம் வெளியிடுவதற்கு முன்னர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நில உரிமையாளரிடம் செலுத்தியிருந்தாலோ அல்லது நில உரிமையாளரின் கணக்கில் நீதிமன்றத்திலோ அல்லது தகுதி வாய்ந்த அதிகாரத்தின் முன் வைப்புத்தொகையாக செய்திருந்தாலோ; அல்லது

(ii) இச்சட்டம் வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறுமாதத்திற்குள்ளாக நடப்பு குத்தகைத்தொகை முழுவதையும் நில உரிமையாளரிடம் செலுத்தியிருந்தாலோ அல்லது நில உரிமையாளரின் கணக்கில் நீதிமன்றத்திலோ அல்லது தகுதி வாய்ந்த அதிகாரத்தின் முன் வைப்புத்தொகையாக செலுத்தியிருந்தாலோ அல்லது குத்தகைத் தொகையை உற்பத்தி செய்யப்படும் விளைச்சலின் குறிப்பிட்ட பகுதியை அளிப்பதாக இருந்தால் (payable in kind) அதற்கு சமமான சந்தை விலையை இச்சட்டம் வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறுமாதத்திற்குள் இப்பிரிவில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி செலுத்தியிருந்தாலோ, நில உரிமையாளருக்கு 1971 ஆம் ஆண்டு ஜூன் 30 ஆம் தேதியன்று செலுத்தப்பட வேண்டிய முழு குத்தகைத் தொகையிலிருந்தும் விடுவிக்கப்படதாகக் (discharged) கருதப்படுவர். இது தொடர்பாக நீதிமன்ற ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணையை நில உரிமையாளர் பெற்றிருந்தாலும் அதை செயல்படுத்த முடியாது.

(2) வெளியேற்றுகை அல்லது குத்தகை பாக்கி வசூலித்தல் தொடர்பான நடவடிக்கைகளுக்கு தடை : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5(1)-இல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, இச்சட்டம் வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறுமாதத்திற்குள்;

(a) குத்தகை பாக்கியின் காரணமாக பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான எந்த ஒரு மனுவும் தாக்கல் செய்யப்படக்கூடாது மற்றும் குத்தகை பாக்கியை வசூலிப்பதற்காக எந்த ஒரு வழக்கும் தொடுக்கக்கூடாது.

(b) குத்தகை பாக்கியின் காரணமாக வெறும்பட்டம்தாரரை வெளியேற்று-வதற்கான வழக்கு தாக்கல் செய்யக்கூடாது; மற்றும்

(c) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(2)-க்கு உட்பட்டு நீதிமன்றம் அல்லது தகுதிவாய்ந்த அதிகாரத்தின் முன் குத்தகை பாக்கியின் காரணமாக பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்காக தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுக்கள் மற்றும் குத்தகை பாக்கி வசூலிப்பது தொடர்பான தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுகை அல்லது உத்தரவு உள்ளிட்ட நிலுவையில் உள்ள மேற்படி நடவடிக்கைகள் நிறுத்தி வைக்கப்படும்.

(3) கால வரையறையிலிருந்து விலக்கு (Exclusion of time for limitation) : குத்தகை பாக்கியை வசூலிப்பதற்காக தாக்கல் செய்யப்படும் வழக்கு மற்றும் குத்தகை பாக்கியை செலுத்தாதன் காரணமாக வெளியேற்றுகை, தீர்ப்பு நிறைவேற்று நடவடிக்கைகள் போன்றவைகளுக்கான காலத்தை கணக்கிடுகையில், இச்சட்டம் இயற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து 6 மாத காலத்தை விலக்கிடுதல் வேண்டும் என இச்சட்டத்தின் பிரிவு-6 குறிப்பிடுகிறது.

(4) சில குறிப்பிட்ட நேர்வுகளில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்ப பெறுதல்:

இச்சட்டத்தின் கீழ் நடப்பு குத்தகையை செலுத்திவிட்டதாகக் கருதப்படும்

ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் 1972 மார்ச் முதல் தேதியன்று அல்லது அதன் பின்பு ஆனால் இச்சட்டம் வெளியிடப்படுவதற்கு முன், குத்தகை பாக்கி செலுத்தப்படாததன் காரணமாக வெளியேற்றப்பட்டிருந்தால், இச்சட்டம் குறிப்பிடும் காலத்திற்குள் தகுதி வாய்ந்த அதிகாரத்தின் முன்பு மனுச் செய்து திரும்ப சுவாதீனம் பெறுவதற்கு உரிமையுண்டு [பிரிவு 7(1)].

மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு 7(1)-ன் கீழான விண்ணப்பத்தைப் பெற்ற தகுதி வாய்ந்த அதிகாரக்குழு, நில உரிமையாளருக்கும் மற்றும் பாதிக்கப்படக்கூடிய நபர்களுக்கும் அவர்கள் தரப்பு கேட்கப்படுவதற்கு ஓர் நியாயமான கால அவகாசம் அளித்து குறுகு விசாரணை மேற்கொண்டு, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நடப்பு குத்தகை முழுவதையும் செலுத்திவிட்டார் அல்லது செலுத்திவிட்டதாக கருதப்படுதல் வேண்டும் என்று உளநிறைவு அடைவாராயின் அத்தகைய விண்ணப்பத்தை அனுமதித்து உத்தரவு இடுவார்.

(5) உயர்நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு: 1908 -ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு 115-ன் நோக்கத்திற்காக, உரிய அலுவலர், உயர்நீதிமன்றத்தின்கீழான ஓர் நீதிமன்றமாக கருதப்பட வேண்டும் என்பதையும், மேலும் உரிய அலுவலரின் ஆணைகள் மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவின்கீழான வகையங்களில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு உயர்நீதிமன்றத்தினால் சீராய்வு செய்யப்படத்தக்கது என்பதையும் பிரிவு-8, குறிப்பிடுகிறது.

(6) ஓங்கிய அதிகாரம்: இச்சட்டத்தின் வகையங்கள், குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டம், பொதுப் பொறுப்புரிமை சட்டம், 1968-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் அல்லது உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டம் அல்லது நடப்பில் உள்ள பிற சட்டங்களில் கூறியுள்ளவற்றிற்கு முரணாக இருந்தாலும் அல்லது வழக்காறு அல்லது ஒப்பந்தம் அல்லது நீதிமன்றம் அல்லது பிற அலுவலரின் ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணைக்கு முரணாக இருந்தாலும் இச்சட்டத்தின் வகையங்களே ஓங்கிய அதிகாரம் கொண்டிருக்கும் என்பதை பிரிவு -9 எடுத்துரைக்கிறது.

(7) விதிகள் இயற்றும் அதிகாரம் : இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கான விதிகளை இயற்றுவதற்கு பிரிவு-10 மாநில அரசுக்கு அதிகாரம் அளிக்கிறது.

27. "1952 முதல் தமிழ்நாட்டில் வேளாண் நிலங்களின் குத்தகைதாரர்-களுக்கு பல்வேறு வகையான நன்மைகள் அளிக்கப்பட்டுள்ளன" இக்கூற்றை வெவ்வேறு குத்தகைப் பாதுகாப்பு சட்டங்களைக் கூறி விளக்குக. ("From 1952 onwards, various benefits have been conferred to the tenants of agricultural lands in the State of Tamil Nadu" - Elucidate this statment with reference to various tenancy legislations) - Jun. 2006.

SN - 26 **1983-ம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றத்திலிருந்து பாதுகாப்பு) சட்டம் / T.N. Cultivating Tenants (Protection from Eviction) Act, 1983 - Nov-2016(v).**

SN - 27 **1990-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் குத்தகை பாக்கி (இடருதவி) சட்டம்./ T.N. Cultivating Tenant Arrears of Rent (Relief) Act, 1990., Nov-2011.**

இந்தியா விடுதலை அடைந்த பின்னர், வேளாண் தொழிலுக்கு முக்கியத்துவம் கொடுப்பதன் அவசியம் உணரப்பட்டது. நாட்டின் முதன்மை தொழிலாகவும், பெருமளவு மக்கள் வேளாண் தொழிலை சார்ந்துள்ளதாலும், நிலச்சீர்திருத்தம் மேற்கொள்வது, பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு குத்தகை பாதுகாப்பை அளித்திடுவது, பருவம் பொய்க்கும் காலங்களிலும், வெள்ளம் ஏற்படும் காலங்களிலும் உதவிடுவது போன்ற பல்வேறு நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்படுவதன் அவசியத்தை மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் நன்கு அறிந்திருந்தன. குறிப்பாக, பயிரிடுவோரின் குத்தகைப் பாதுகாப்பு மற்றும் அவர்களின் நலன் ஆகியவற்றை உறுதி செய்வதை தமிழக அரசு தலைமேற் கடனாக கொண்டு செயல்பட்டு வந்துள்ளது. இதன் வெளிப்பாட்டினை கீழ்க்காணும் சட்டங்கள் இயற்றியதன் வாயிலாக அறிந்துகொள்ளலாம்.

1952 ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்புச்சட்டம் :

தஞ்சாவூர் மாவட்டத்தில், ஒருபுறம் நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் முகவர்கள் இடையேயான உறவு முறையில் ஏற்பட்ட மனத்தாங்கல், மறுபுறம் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணை தொழிலாளர்கள் இடையே நிலவிய மனத்தாங்கல் போன்றவற்றின் காரணமாக, குத்தகைதாரர்களின் வெளியேற்றம், பண்ணை தொழிலாளர்களின் வேலை நீக்கம் மற்றும் வேளாண் தொடர்பாக குற்றங்களும், இடையூறுகளும் ஏற்பட்டது. இச் சூழலைக் களைவதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

1955-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு சட்டம்: (வினா எண் - 19-க்கான விடையின் முதல் பத்தியில் காண்க).

1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்தும்) சட்டம் :

1955-ஆம் ஆண்டு சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு குத்தகை பாதுாப்பினை அளித்தது. அதாவது சட்டத்தில் கூறப்பட்டிருந்த காரணங்களின் அடிப்படையில் அல்லாமல் வேறு காரணங்களின் அடிப்படையில் வெளியேற்ற முடியாது என்கிற பாதுகாப்பை அளித்தது. இதன்பொருட்டு குத்தகைதாரர்களுக்கு இன்னலை ஏற்படுத்தும் வகையில் நில உரிமையாளர்கள் முறையின்றி குத்தகைத் தொகையை உயர்த்தினர். இதனை தடுக்கும் பொருட்டு, குத்தகைதாரர்கள் செலுத்த வேண்டிய நியாயக் குத்தகையை நிர்ணயிப்பதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் மூலம் நில உரிமையாளர்கள் தன்னிச்சையாக குத்தகைத் தொகையை உயர்த்துவது தடுக்கப்பட்டது. மேலும் இச்சட்ட நடைமுறைத்

தேதியலிருந்து கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டு வரம் தாரரும் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக கருதப்பட வேண்டும் என்று அத்தகையோருக்கும் இச்சட்டத்தின் கீழான பாதுகாப்பை நீட்டித்தது.

1968-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் :

1966-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (வெளியேற்றுதலினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம், குத்தகை நிலுவை காரணமாக, நில உரிமையாளர்கள் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதனின்று பாதுகாத்தது. அச்சட்டம் 1968-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம்-19-ம் தேதி வரை மட்டுமே நடைமுறையில் இருந்தது. அச்சட்டம் காலாவதியான பின், ஏப்ரல் 20-ம் தேதி நிலுவையில் இருந்த குத்தகை பாக்கித் தொகை முழுவதையும் ஒட்டுமொத்தமாக செலுத்த இயலாத நிலையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் இருந்ததால், அவர்கள் செலுத்த வேண்டிய நிலுவைக் குத்தகைத் தொகையை நான்கு ஆண்டு சம தவணைகளில் செலுத்தும் வசதியை அளிக்கும் நோக்கின் பொருட்டு சிறப்பாக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டம்: (வினா எண் 32க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு 'அ'வில் காண்க)

1972-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகை பாக்கி நிவாரணச் சட்டம் : (வினா எண் - 26-க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு 'அ'வில் காண்க).

1976-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம் :

குத்தகை நிலுவைத் தொகை காரணமாக பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை, நில உரிமையாளர்கள் வெளியேற்றுவதிலிருந்து தடுப்பதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. 1976 ஆம் ஆண்டு ஜூன் மாதம் முடிவடையும் பசலி ஆண்டு மற்றும் அதற்கு முந்தைய பசலி ஆண்டிற்கான குத்தகை, நிலுவையில் உள்ளது என்கிற காரணத்தின் அடிப்படையில் நில உரிமையாளர்கள் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை வெளியேற்றுவதற்கு இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, தடை விதிக்கிறது.

வருவாய் நீதிமன்றம், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், நீதிமன்றம் அல்லது இதர அதிகாரிகளின் முன்னிலையில் உள்ள குத்தகை பாக்கி தொடர்பான நடவடிக்கைகள், வழக்குகள், தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுகை தொடர்பான அனைத்து நடவடிக்கைகளும் நிறுத்திவைக்கப்படுவதாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4, குறிப்பிடுகிறது. 1975 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 16-ம் தேதி அல்லது அதற்கு பிற்பட்ட தேதியில் ஆனால், இச்சட்டம் தமிழக அரசு பதிவிதழில் வெளியிட்ட தேதிக்கு முன்னர் (அதாவது 30.8.1976) நில உரிமையாளருக்கு அல்லது பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பிற்கு நிலுவைக் குத்தகைத்தொகையை செலுத்தாத காரணத்தினால் வெளியேற்றப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள், இச்சட்ட

வெளியீட்டுத் தேதிக்கு பின்னரான மூன்று மாத காலத்திற்குள் கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பிப்பதன் வாயிலாக மீண்டும் முன்பு கொண்டிருந்த அதே குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் திரும்ப சுவாதீனம் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்கிற வாசகத்தை பிரிவு -7, குறிப்பிடுகிறது.

இச்சட்டம் 1980 ஆம் ஆண்டு ஜூலை 15-ம் தேதி வரை மட்டுமே நடைமுறையில் இருக்கும் என்றும், அத்தேதி முடிவடைந்தவுடன், 1891-ஆம் ஆண்டு பொதுவாசகச் சட்டத்தின் பிரிவு-8-ன் படி நீக்கப்பட்டுவிட்டதாக கொள்ளப்பட வேண்டியது என்றும் பிரிவு-1 இல் கூறப்பட்டுள்ளது.

1980 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகை பாக்கி (நிவாரணச்) சட்டம் :

1976-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம், 1980 ஆம் ஆண்டு ஜூலை 15-ம் தேதி வரை மட்டுமே நடைமுறையிலிருந்தது. அச்சட்டம் காலாவதியான காரணத்தினால், 1980, ஜூலை 16-ம் தேதியன்று நிலுவையில் உள்ள ஒட்டுமொத்த குத்தகை பாக்கியை, பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் செலுத்துவது சிரமம் என்பதாலும், நிலுவைத் தொகை செலுத்த தவறியதன் காரணமாக, நில உரிமையாளர்கள், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை வெளியேற்றவும் மற்றும் குத்தகை பாக்கியை வசூலிக்கவும் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம் என்பதன் பொருட்டும், இத்தகைய நேர்வுகளில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு உதவிடுவது அவசியம் என்று கருதுவதாலும், இதன் பொருட்டு மாநிலத்தின் உணவு உற்பத்தியில் அதிக அளவு ஆதாயம் பெறமுடியும் என்பதன் அடிப்படையிலும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகை பாக்கி செலுத்தும் பெருஞ்சுமையை குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு விடுவிப்பதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

1983-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம் :

குத்தகை நிலுவை காரணமாக பயிரிடும் தொழிலாளர்கள், நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றப்படுவதை தடுப்பதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகை பாக்கி வைத்துள்ளார் என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் அவரை வெளியேற்ற நில உரிமையாளரோ அல்லது பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்போ, முறையே பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம் அல்லது பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்புச் சட்டத்தின் கீழான விண்ணப்பத்தை செய்யக்கூடாது என்றும், எந்த ஒரு பயரிடும் குத்தகைதாரரும், நில உரிமையாளராலும் அல்லது பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பாலும், குத்தகை பாக்கி வைத்துள்ள காரணத்தின் அடிப்படையில் பெற்ற நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை அல்லது நிறைவேற்றுகை உத்தரவினால் வெளியேற்றப்படலாகாது என்றும் குறிப்பிடுகிறது கோட்டாட்சியர், அதிகாரம் பெறற அலுவலர், நீதிமன்றம்அல்லது பிற அதிகாரி முன்னிலையில் உள்ள அனைத்து வழக்குகள், நடவடிக்கைகள், ஆணைகள் அல்லது தீர்ப்பாணை

நிறைவேற்றல் ஆகிய அனைத்து நடவடிக்கைகளும் நிறுத்தி வைக்கப்படுவதாக பிரிவு-4, கூறுகிறது. 1982 ஆம் ஆண்டு ஜூலை முதல் தேதியன்றும் அதற்கு பின்னரும் ஆனால் 1983-ஆம் ஆண்டு ஜூன் 2-ம் தேதியன்று அல்லது அதற்கு முன்னர், குத்தகைபாக்கி செலுத்தாத காரணத்தினால் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் எவரேனும் வெளியேற்றப்பட்டிருந்தால், இச்சட்ட வெளியீட்டுத் தேதிக்கு (2.6.83) பின்னரான மூன்று மாத காலத்திற்குள் கோட்டாட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து சுவாதீனத்தை திரும்ப பெறும் உரிமையினை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-7, குறிப்பிடுகிறது.

1984-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் :

1983-ஆம் ஆண்டு சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் குத்தகைபாக்கி செலுத்தவேண்டியதன் பேரில் வெளியேற்றப்படுவதை பாதுகாத்தது. அச்சட்டம் 1984 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 15-ம் தேதிவரை மட்டுமே நடைமுறையில் இருந்தது. அச்சட்டம் காலாவதியானதன் காரணமாக, 1983 ஆம் ஆண்டு ஜூன் 30 ஆம் தேதிக்கு முந்தைய ஒட்டு மொத்த குத்தகை பாக்கியை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்த வேண்டிய சிரமத்தை தவிர்த்து, அதனை நான்கு ஆண்டு சமதவணைகளில் எளிதாக செலுத்துவதற்கு துணைசெய்யும் பொருட்டு இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

1989-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றுத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம் :

பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த வேண்டிய குத்தகைபாக்கியின் பொருட்டு வெளியேற்றப்படுவதை தடுக்க இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டம் 1986-ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் முதல் தேதியிலிருந்து நடைமுறையிலிருப்பதாக கருதப்பட வேண்டும் என்றும், 1990 ஆம் ஆண்டு மார்ச்-31-ம் தேதி வரை நடைமுறையில் இருக்கும் என்றும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-1, குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின பிரிவு-3, பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குத்தகை பாக்கி வைத்துள்ளார் என்பதன் அடிப்படையில் வெளியேற்றப்படலாகாது என்பதையும், பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு எதிரான வெளியேற்றுகை தொடர்பான அனைத்து நடவடிக்கைகளும் நிறுத்தி வைக்கப்படுவது தொடர்பாக பிரிவு-4-ம், வெளியேற்றப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரர் திரும்ப சுவாதீனம் பெறுவது தொடர்பாக பிரிவு-7ம் குறிப்பிடுகின்றன.

1990-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகை பாக்கி (நிவாரணச்) சட்டம் :

இச்சட்டத்தின் மூலம் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட ஆதாயங்கள் :

(a) குத்தகை பாக்கி செலுத்துவது தொடர்பான விருப்பினை தேர்வு செய்தல்: பயிரிடும் குத்தகைதாரர் 1989-ஆம் ஆண்டு ஜூன் மாதம் 30-ம் தேதியன்று முடிவடையும் பசலி ஆண்டிற்கு நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த

வேண்டிய குத்தகை பாக்கியையும், மற்றும் அதற்கு முந்தைய வருவாய்த்துறை ஆண்டிற்கு செலுத்த வேண்டிய தொகையையும், மேலும் இச்சட்டம் வெளியிடப்படும் தேதியன்று நிலுவையில் உள்ள பாக்கியையும், இச்சட்டம் வெளியிடப்பட்ட இரண்டு மாதத்திற்குள் கீழ்க்காணும் இரு விருப்புரிமைகளில் ஒன்றை தேர்ந்தெடுத்து தகுதிவாய்ந்த அதிகாரக்குழுவிடம் எழுத்து மூலம் தெரிவித்து குத்தகைபாக்கியிலிருந்து விடுவிப்பு பெறலாம்; [பிரிவு 4(1)]

(i) நடப்பு குத்தகைக்கான முழுத் தொகையையும் மற்றும் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள மொத்த பாக்கித்தொகையில் வட்டியின்றி நான்கில் ஒரு பங்கை செலுத்துதல்; அல்லது,

(ii) நடப்பு குத்தகைக்கான முழுத்தொகையையும் மற்றும் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள மொத்த குத்தகைபாக்கித் தொகையில் வட்டியின்றி மூன்றில் ஒரு பங்கினையும் ஐந்தாண்டு சமதவணையில் செலுத்துதல்.

பிரிவு 4(1)-ன் கீழ் குறிப்பிட்டுள்ள விருப்புரிமை இறுதியானதாகும்.

(b) குத்தகைப்பாக்கி செலுத்தப்படுவதினின்று நிவாரணம் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5-இல் குத்தகை பாக்கி செலுத்துவதிலிருந்து நிவாரணம் பெறுதல் தொடர்பாகவும், மற்றும் முதலாவது விருப்புரிமை தொடர்பாகவும் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி நடப்பு குத்தகைக்கான முழுத்தொகையுடன் மற்றும் இச்சட்டம் வெளியிடப்பட்ட தேதியன்றுவரை (அதாவது 10.10.90) செலுத்தப்படாமல் நிலுவையில் உள்ள அனைத்து குத்தகை பாக்கிக்கான தொகையில் நான்கில் ஒரு பங்கையும் (வட்டியின்றி) 1991. மார்ச் மாதம் 31-ஆம் தேதியன்று அல்லது அதற்கு முன்பாக நில உரிமையாளரிடமோ அல்லது நீதிமன்றம் அல்லது தகுதிவாய்ந்த அதிகார மன்றத்தில் நில உரிமையாளரின் கணக்கில் வைப்பு நிதியாகவோ செலுத்தலாம்.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பணத்தை செலுத்தினால், நில உரிமையாளர் குத்தகை பாக்கி தொடர்பாக ஓர் தீர்ப்பாணை பெற்றிருந்தாலும், இச்சட்டம் வெளியிடப்படும் தேதியன்று பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தான் செலுத்தப்பட வேண்டிய அனைத்து குத்தகை பாக்கியிலிருந்தும் விடுவிக்கப்பட்டதாகக் கருத வேண்டும்.

(c). தவணை முறையில் பணத்தை செலுத்தி குத்தகை பாக்கியிலிருந்து நிவாரணம் பெறுதல் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு-7-ல், தவணை முறையில் பணத்தை செலுத்தி குத்தகையினின்று நிவாரணம் பெறுதல் தொடர்பாக கூறப்பட்டுள்ளது. இது பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தேர்ந்தெடுக்கும் இரண்டாவது விருப்புரிமை ஆகும்.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பணத்தை செலுத்தினால் நில உரிமையாளர், குத்தகைபாக்கி தொடர்பாக தீர்ப்பாணை பெற்றிருந்தாலும்கூட இச்சட்டம் வெளியிடப்படும் தேதியன்று பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்தப்பட வேண்டிய அனைத்து குத்தகைபாக்கியையும் செலுத்திவிட்டதாக கருதப்படவேண்டும்.

1997-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (வெளியேற்றுத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம் :

இச்சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் குத்தகை நிலுவைத் தொகை காரணமாக, நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றப்படுவதை தடுப்பதற்காக இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டம் 1996 ஆம் ஆண்டு ஜூலை முதல் தேதியிலிருந்து நடைமுறையிலிருப்பதாகக் கருதப்பட வேண்டும் என்றும், 1999 ஆம் ஆண்டு ஜூன் 30-ம் தேதி வரை நடைமுறையில் இருக்கும் என்றும், அத்தேதிக்குப்பின் 1891 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பொதுவாசகச் சட்டத்தின் பிரிவு-8-ன்படி தமிழ்நாடு சட்டத்தின் மூலம் நீக்கப்படுதல் போன்று நீக்கப்பட்டுவிடும் என்றும் பிரிவு-1, குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின் பெரும்பான்மையான பிரிவுகள் 1989-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள பொருண்மைகளையே குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகை பாக்கி வைத்துள்ளார் என்பதன் அடிப்படையில் வெளியேற்றப்படலாகாது என்றும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு எதிரான வெளியேற்றுகை தொடர்பான அனைத்து நடவடிக்கைகளும் நிறுத்திவைக்கப்படுவது தொடர்பாக பிரிவு-4ம், வெளியேற்றப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மீண்டும் சுவாதீனம் பெறுவது தொடர்பாக பிரிவு 7-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

மேற்கண்ட சட்டங்கள் மூலம் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு தமிழக அரசு பல்வேறு சட்டங்களை இயற்றி, நன்மைகள் செய்து வந்துள்ளதை தெளிவாகப் புரிந்து கொள்ளலாம். இது மட்டுமின்றி அவ்வப்போது ஏற்பட்ட இயற்கை சீற்றங்களினால் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு ஏற்பட்ட இன்னல்களை களையவும் சட்டங்கள் இயற்றி அவர்களுக்கு பாதுகாப்பளித்துள்ளது. பின்வரும் சட்டங்கள் அதற்கு எடுத்துக்காட்டுகளாகும்.

1978 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு புயல் மற்றும் வெள்ளம் பாதித்த பகுதிகளில் உள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (தற்காலிக நிவாரணச்) சட்டம்;

1980 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு புயல் மற்றும் வெள்ளம் பாதித்த பகுதிகளில் உள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நிவாரணச்) சட்டம்; மற்றும்

1986 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு புயல் மற்றும் வெள்ளம் பாதித்த பகுதிகளில் உள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (சிறப்பு வகையங்கள்) சட்டம் போன்றவைகளைக் குறிப்பிடலாம்.

PART - C

28. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சட்டத்தின்கீழ் நிலவுரிமையாளர் / Landlord under the Cultivating Tenant Act, Nov-2017(v).

1955-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் பிரிவு - 2(e), 'நிலவுரிமையாளர்' என்றச் சொல்லை பின்வருமாறு மிகச் சுருக்கமாக வரையறுத்துள்ளது;

" நிலம் அல்லது அதன் ஒரு பகுதி தொடர்பாக நில உரிமையாளர் என்பது, அத்தகைய நிலம் அல்லது அதன் ஒரு பகுதியிலிருந்து பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கு உரிமை கொண்டுள்ள நபரைக் குறிக்கும்."

மேற்கண்ட வரையறையிலிருந்து, பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கு உரிமை கொண்டுள்ள நபரே அப்பயிரிடும் நிலத்தின் உரிமையாளர் ஆவார் என்பதை அறிந்து கொள்ளலாம். மேலும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள், நில உரிமையாளர்களுக்கு செலுத்தும் குத்தகைத் தொகையை முறைப்படுத்துவதற்காக இயற்றப்பட்ட, 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின் பிரிவு - 2 (f)-ன்கீழ் வரையறுத்துள்ளவாறு "நில உரிமையாளர் என்பது, பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு சாகுபடி செய்வதற்காக குத்தகைக்கு விடப்பட்டுள்ள நிலத்தின் உரிமையாளரையும் மற்றும் அத்தகைய உரிமையாளரின் வாரிசுகள் (heirs), உரிமை மாற்றம் பெற்றவர்கள், சட்டமுறைப் பிரதிநிதிகளையும் அல்லது அவரின் மூலமாக உரிமை பெறப்பட்டுள்ள நபரையும் உள்ளடக்கும்" என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது.

மேற்குறிப்பிட்ட இரு வரையறைகளையும் ஆய்வு செய்யும்போது, இரண்டுமே ஒத்தப் பொருளைக் குறிப்பிடுவதை புரிந்து கொள்ளலாம். உச்சநீதிமன்றத்தின் இரு நபராயம் (நீதியரசர்கள் பெக் மற்றும் ஹமீதுல்லா), **பொன்னையா தேவர் எதிர் நெல்லயம் பெருமாள்., 1977 SCR (2) 446.,** என்ற வழக்கில், பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு அளிக்கப்பட்டிருக்கும் குத்தகை உரிமையானது மூல உரிமையாளருக்கு மட்டுமே எதிரானது, அவருக்குப்பின் அந்நிலத்தை உரிமையில் கொண்டிருக்கும் தகுதியுடையவருக்கு எதிரானதல்ல என்று இச்சட்டத்தில் (பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம்) எங்கும் கூறப்படவில்லை என்பதைக் குறிப்பிட்டது.

அத்தியாயம் - IV

1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டம் [The Tamilnadu Cultivating Tenant (Payment of Fair Rent) Act, 1956]

PART - A/B

28. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்தும்) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை விவரி? (Explain the salient features of the Tamil Nadu Cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act, 1956. Jun-2003, Jun-2005, May-2011, Nov-2018 (v)

விடைக்குறிப்பு: (A) சட்டத்தின் நோக்கம் – (B) சிறப்பியல்புகள்

(A) சட்டத்தின் நோக்கம் :

தமிழ்நாட்டின் சிலக் குறிப்பிட்ட பகுதிகளில் உள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் நியாயமான குத்தகை செலுத்துவதற்கு வழிவகை செய்யும் பொருட்டு இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

(B) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் :

(1) இச்சட்டம், நில உரிமையாளர் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஆகிய இரு தரப்பினரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை எடுத்துரைக்கிறது. தரப்பினரின் இத்தகைய உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை மிக விரிவாகவும் தெளிவாகவும் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

(2) நியாய வாடகை என்பது மொத்த விளைச்சலில் 25 சதவீதம் என்கிற எளிய முறையினைஇச்சட்டத்தின் பிரிவு-4, குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் தரப்பினர்களுக்கு இடையே ஏதேனும் வாடகை தொடர்பான ஒப்பந்தம்இருந்து அத்தகைய ஒப்பந்தத்தில் இச்சட்டத்தின் கீழான நியாய வாடகையை விடக் குறைவாக இருப்பின், ஒப்பந்தக்காலம் முடியும் வரை அத்தகைய வாடகையே பொருந்தும் என்று உட்பிரிவு 3-ல் கூறப்பட்டுள்ளது பாராட்டத்தக்கது.

(3) திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டத்தில், நில உரிமையாளர்கள் வேளாண் தொழிலுக்காக வேலைக்கு அமர்த்தும் கையேருவரம்தார் அல்லது மாட்டுவரம்தார், இனி பயிரிடும் குத்தகைதாரராக கருதப்படவேண்டும் என்கிற சிறப்பான வாசகத்தை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4A, குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவு 1958 ஆம் ஆண்டில் சேர்க்கப்பட்டதாகும்.

(4) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மற்றும் நில உரிமையாளர் ஆகியோர் ஏற்படுத்திக் கொண்டுள்ள ஒப்பந்த நிபந்தனைகளின்படி, ஓர் நிலத்தைக் குறித்த

நியாய வாடகை என்பது பணமாகவோ அல்லது இனமாகவோ (kind) அல்லது பகுதி பணமாகவும் பகுதி இனமாகவும் இருக்கலாம். தரப்பினர்களிடையே இது தொடர்பான ஒப்பந்தம் இல்லாத போது பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் விருப்புரிமைப்படி மேற்குறிப்பிட்ட முறையில் ஏதேனும் ஒரு முறையின்படி செலுத்தலாம். இத்தகைய விருப்புரிமையை, இச்சட்டம் தமிழக அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியான மூன்று மாதத்திற்குள் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செயல்படுத்த வேண்டும். ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் இத்தகைய விருப்புரிமையை மூன்று மாதத்திற்குள் செயல்படுத்த தவறினால், பின்னர் நில உரிமையாளர், நியாய வாடகையை ஓர் குறிப்பிட்ட முறையில் செலுத்தும்படி கோரலாம்.

(5) இச்சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்படும் நியாய வாடகை ஐந்து வருடங்கள் தொடர்ந்து நடைமுறையிலிருக்கும் (பிரிவு-6).

(6) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-8, குத்தகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் குத்தகை தீர்ப்பாயங்கள் ஆகியவற்றை ஏற்படுத்துவதற்கான அதிகாரத்தை அரசிற்கு அளிக்கிறது.

(7) பிரிவு-12-ன் கீழ் மாவட்ட ஆட்சியர் வருடத்திற்கு நான்கு முறை அதாவது ஜனவரி, ஏப்ரல், ஜூலை மற்றும் அக்டோபர் மாதங்களில் அம்மாவட்டத்தில் விளைந்த முக்கிய பயிர்களின் சராசரி சந்தை விலையை வெளியிடுவார் என்பதும், நியாய வாடகை செலுத்துவதற்கு இவ்வாறு வெளியிடப்பட்ட சந்தை விலை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என்பதும் குறிப்பிடத்தக்க அம்சங்களாகும்.

(8) இச்சட்டத்தின் வகையங்கள், முன்பு நடைமுறையில் இருந்த சட்டம், வழக்கு நெறி, வழக்காறு, ஒப்பந்தம் அல்லது நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு அல்லது தீர்ப்பாணை ஆகி வற்றிற்கு முரண்பட்டிருந்தாலும் இச்சட்டத்தின் வகையங்களே மேலோங்கி நிற்கும (பிரிவு-13).

(9) ஓர் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் சொந்தமாக அல்லது சொந்தமாகவும் குத்தகைதாரர் ஆகவும் இரண்டும் சேர்ந்து 62/3 (ஒரு வேலி) ஏக்கர் நன்செய் நிலத்திற்கும் அதிகமான அளவு நிலத்தை கொண்டிருப்பாரேயோனால் அவருக்கு இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தாது.

(10) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-15-ன் படி, வாழை அல்லது வெற்றிலைக்கொடி பயிரிடப்பட்டு விளைவிக்கும் நிலத்திற்கும் அல்லது தொடர்ந்து இரண்டு வருடங்களுக்கு விளைச்சல் பலன் தராத பயிர்களுக்காக பயன்படுத்தப்படும் நிலத்திற்கும் இச்சட்டம் பெருந்தாது.

(11) இச்சட்டத்தின் நோக்கத்தினை செயல்படுத்துவதற்கான விதிகளை இயற்றிடும் அதிகாரத்தை பிரிவு-17, மாநில அரசுக்கு அளிக்கிறது.

(12) இச்சட்டத்தின் வகையங்களுக்கு செயலூட்டம் (giving effect) கொடுக்கும் பொழுது ஏற்படும் இடையூறுகளை களைவதற்கான அதிகாரத்தை (Power to remove difficulties) அரசுக்கு பிரிவு-18 அளிக்கிறது.

(13) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-19-ன்படி

(i) மைய அரசு அல்லது மாநில அரசு அல்லது உள்ளாட்சி அதிகாரக்குழு; அல்லது

(ii) மைய அரசு அல்லது மாநில அரசு எதுவும் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள அல்லது அவற்றின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள நிறுவனங்களுக்கு; அல்லது

(iii) சட்டத்தின் மூலமாக ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள பல்கலைக்கழகம் ஆகியவை சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள அல்லது குத்தகைக்கு பெற்றுள்ள நிலத்திற்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

29. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாயக் குத்தகை செலுத்துச்) சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் கடப்பாடுகளை விளக்குக. (Explain the rights and liabilities of the cultivating tenant under the Tamil Nadu Cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act, 1956-May-2016 (v), Nov-2017.

SN - 29 1956-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் / Rights of the Cultivating tenant under the T.N. Cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act, 1956.

விடைச்சுருக்கம்: (அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் – (ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் கடப்பாடுகள்

1956-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு பல்வேறு உரிமைகளை அளித்துள்ள அதே வேளையில் பல்வேறு கடப்பாடுகளையும் சுமத்தியுள்ளது. அவற்றினை பின்வருமாறு காண்போம்.

(அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் உரிமைகள் (Rights of the cultivating tenants):

(1) விளைச்சலில் கூடுதல் பங்கு பெறுவதற்கான உரிமை: நிலத்திற்கான நீர்ப்பாசன வசதி முறையற்று (irregular) இருந்து, அதன்பொருட்டு ஏற்படும் தண்ணீருக்கான மேல்வரியை (water cess) குத்தகைதாரர் செலுத்தும் பட்சத்தில், செலுத்தும் மேல்வரி தொகைக்கு ஏற்ப விளைச்சலின் பங்கில் கூடுதலாக பெறுவதற்கு உரிமை கொண்டுள்ளார் – பிரிவு – 3 (2).

(2) நியாய வாடகையை விடக்குறைவான வாடகை செலுத்தும் உரிமை:

(a) இச்சட்டத்தின்கீழான நியாய வாடகையைவிடக் குறைவான வாடகை செலுத்துவது தொடர்பாக தரப்பினர்களிடையேயான ஒப்பந்தம் நடப்பில்

இருப்பின், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள குறைந்த வாடகையை ஒப்பந்த காலம் முழுதும் செலுத்த உரிமை கொண்டுள்ளார்.

(b) மோசமான பருவ நிலைகளின் காரணமாக (due to adverse seasonal conditions) ஓர் குறிப்பிட்ட பயிரின் மொத்த விளைச்சலில் 25 விழுக்காட்டிற்கும் மேலாக குறைவு ஏற்படின், பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நியாய வாடகையில், விளைச்சலில் ஏற்பட்ட குறைவின் விகிதத்திற்கு ஏற்ப, நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தும் நியாய வாடகையை குறைக்க வேண்டி குத்தகை நீதிமன்றத்தில் மனு தாக்கல் செய்ய உரிமை கொண்டுள்ளார் - பிரிவு - 5(2).

(c) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் சொந்த தவறு ஏதுமின்றி, அவரது கட்டுப்பாட்டு எல்லையைத் தாண்டி (beyond the control) ஏற்பட்ட வெள்ளம் அல்லது பிற காரணங்களினால், குத்தகை நிலம் முழுமையாக அல்லது பகுதியாக சீரழிந்து சாகுபடி நோக்கத்திற்கு தகுதியற்றதாக மாறும்பொழுது, குத்தகை நீதிமன்றத்தில் மனுதாக்கல் செய்து நியாய வாடகையை குறைக்கும் உரிமையை கொண்டுள்ளார் - பிரிவு 6(1).

(d) 1982-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) திருத்தச் சட்டத்தின், தமிழக அரசு பதிவிதழ் வெளியீட்டுத் தேதிக்கு முன்னர், இச்சட்டத்தின்கீழ் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டிருந்து, அத்தகைய நியாய வாடகை, 1982-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் பிரிவு-4-ன்கீழ், குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நியாய வாடகையை விடக்கூடுதலாக இருப்பின், திருத்தச் சட்டம், 1982-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குறைந்தபட்ச வாடகையை செலுத்துவதற்கு பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு உரிமையுண்டு - பிரிவு - 6 (2).

(3) நியாய வாடகையை தேர்வு செய்யும் உரிமை: இச்சட்டத்தின் பிரிவு-5(1)-ன்படி, நியாய வாடகையை தொகையாகவோ அல்லது இனமாகவோ (kind) அல்லது பகுதி தொகையாகவும் பகுதி இனமாகவும் செலுத்துமாறு தரப்பினர்கள் இடையே ஒப்பந்தம் இருப்பின், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய வாடகையை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி செலுத்த கடமை கொண்டுள்ளார். இது தொடர்பாக தரப்பினர்கள் இடையே ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லாமல் இருப்பின், இச்சட்டம் தமிழக அரசு பதிவிதழில் வெளியீடு செய்யப்பட்ட மூன்று மாதங்களுக்குள் பயிரிடும் குத்தகையதாரர் நியாய வாடகை செலுத்தும் முறையை தேர்வு செய்ய உரிமை கொண்டுள்ளார். இதன்படி, நியாய வாடகையை முழுதும் இனமாகவோ அல்லது முழுதும் தொகையாகவோ செலுத்தவும் அல்லது பகுதி இனமாகவும் பகுதி தொகையாகவும் செலுத்தும் ஏதேனும் ஒரு முறையை தேர்வு செய்ய உரிமை கொண்டுள்ளார்.

(4) நியாய வாடகை செலுத்தும் நேர்வுகளின் போதான உரிமைகள்: பயிரிடும் குத்தகைதாரர், இச்சட்டத்தின்கீழான நியாய வாடகையை, நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தும் பட்சத்தில் பின்வரும் உரிமைகளைக் கொண்டுள்ளார்:

(i) நியாய வாடகையை விடக் கூடுதலான வாடகையை கோராமல் இருக்கவும் அல்லது இச்சட்டத்தின்கீழ் வெளிப்படையாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்த வேண்டிய பொதுக்கட்டணத்தை (public charge) விடக் கூடுதலான கட்டணத்தைக் கோராமல் இருத்தல்;

(ii) நியாய வாடகையுடன் சேர்த்து கூடுதலாக எந்தவொரு பொருளையும் கோராதிருத்தல்; அல்லது

(iii) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் சேவையை இலவசமாக பெறாதிருக்கவும் அல்லது அவரின் கால்நடைகளை பயன்படுத்தக் கோரதிருத்தல் - பிரிவு-3(7)(i), (ii) மற்றும் (iii).

(ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் கடப்பாடுகள் (Liabilities of Cultivating tenant):

(1) நியாய வாடகை லெுத்தும் கடப்பாடு:

(a) இச்சட்டத்தின்கீழான நியாய வாடகையை நில உரிமையாளருக்கு செலுத்த பயிரிடும் குத்தகைதாரர் கடப்பாடு கொண்டுள்ளார் - பிரிவு-3(1).

(b) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் தவறுதல் அல்லது புறக்கணிக்கத்தல் காரணமாக, குத்தகை நிலத்தில் ஏதும் பயிரிடப்படாமல் இருந்தாலும், நில உரிமையாளருக்கு, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய வாடகை செலுத்த வேண்டும் - பிரிவு-3(4)

(2) பயிர் சாகுபடி செய்வதற்கான முழு செலவையும் ஏற்கும் கடப்பாடு: பயிர் சாகுபடிக்கான அனைத்து செலவுகளையும் அதாவது, பயிர் விதைக்கான செலவு, உழுதல், எருவிடுதல், அறுவடை செய்தல், தானியத்தை போரடித்தல் (threshing) உள்ளிட்ட அனைத்து செலவுகளையும் குத்தகைதாரரே ஏற்க வேண்டும் - பிரிவு - 3 (4).

(3) பொதுக்கட்டணங்களை செலுத்தும் கடப்பாடு: வெளிப்படையாக குறிப்பிட்டுள்ள பொதுக்கட்டணங்களை, பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்த வேண்டும் - பிரிவு - 3 (5).

(4) நில உரிமையாளருக்கு சேவை அல்லது கால்நடைகளை அளிக்கும் கடப்பாடு: இச்சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நியாய வாடகையை விடக்குறைவான வாடகையை, பயிரிடும் குத்தகைதாரர், நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தும்பட்சத்தில், நில உரிமையாளருக்கு எந்தவொரு சேவைகளை செய்வதற்கும் அல்லது அவரின் கால்நடைகளை நில உரிமையாளர் பயன்படுத்துவதை அனுமதிக்கவும் கடப்பாடு கொண்டுள்ளார் - பிரிவு-3(7) (iii).

(5) கடனை திரும்ப செலுத்தும் கடப்பாடு: கூட்டுறவு சங்கத்தில் உறுப்பினராக இல்லாத பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு, நிலத்தில் அதிகமான சாகுபடி பெறுவதற்கு அவசியமான உரமிடுவதற்காக, நில உரிமையாளர் ஏதேனும் முன்பணம் (advance) கடனாக அளித்திருந்தால் அதனை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் திரும்ப செலுத்த வேண்டும் - பிரிவு - 3(10).

(6) நில உரிமையாளர் கோரும் முறையில் நியாய வாடகையை செலுத்தும் கடப்பாடு:

(a) அரசு பதிவிதழில் இச்சட்டம் வெளியீடு செய்த தேதியில், தரப்பினர்கள் இடையே, நியாய வாடகை தொடர்பாக ஒப்பந்தத்தில் ஏதும் குறிப்பிடப்படாமல் இருப்பின், இச்சட்ட வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தனது தேர்வுரிமையை குறிப்பிட தவறுவாராயின், அதன்பின், நில உரிமையாளர் குறிப்பிடும் அத்தகைய முறையில் நியாய வாடகையை செலுத்தக் கடப்பாடு கொண்டுள்ளார் - பிரிவு - 5(1)-ன் விலக்கு வாசகம்.

(b) பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குத்தகை நிலத்தில் நெல் பயிரிடின், நில உரிமையாளர் நியாய வாடகையை இனமாக அளிக்கும்படி கோருவாராயின் அதற்கு உடன்படக் கடப்பாடு கொண்டுள்ளார் - பிரிவு 5(1)ன் மூன்றாவது விலக்கு வாசகம்.

(7) நியாய வாடகையை விடக் கூடுதல் வாடகை செலுத்தும் கடப்பாடு: நில உரிமையாளர் நிலத்தில் மேற்கொண்ட மேம்பாடுகளின் காரணமாக அல்லது இது தொடர்பாக செய்த செலவுகளின் காரணமாக, நிலத்தில் விளைச்சல் கூடியதன் காரணமாக, நியாய வாடகையை அதிகரிக்கும்படி குத்தகை நீதிமன்றத்தில் மனு செய்து, குத்தகை நீதிமன்றமும் நில உரிமையாளரின் கோரிக்கையை ஏற்று நிர்ணயிக்கும் அத்தகைய கூடுதல் தொகையை அளிக்க கடப்பாடு கொண்டுள்ளார் - பிரிவு - 6 (2).

30. 1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டத்தின் கீழ் தரப்பினரின் உரிமைகளும் கடமைகளும் யாவை? (Bring out the Rights and Liabilities of the parties under the Tamil Nadu Cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act, 1956) - Nov. 2007, May 2008, Nov-2017(v)

விடைச்சுருக்கம்: (அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் - (ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் கடப்பாடுகள் - (இ) நில உரிமையாளரின் உரிமைகள் - (ஈ) நில உரிமையாளரின் கடப்பாடுகள்

முன்னுரை :

1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்தும்) சட்டத்தின் பிரிவு-3-ஜ வாசிக்கும் பொழுது, நில உரிமையாளர் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஆகிய இருதரப்பினரின் உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை தெளிவாகக் குறிப்பிட்டுள்ளதை புரிந்துகொள்ளலாம். இப்பிரிவின் கீழான தரப்பினரின் உரிமைகளும் கடமைகளும் இயற்கை நீதியின் அடிப்படையில் அமைந்தவை. தரப்பினரின் உரிமைகளும் கடமைகளும் ஒன்றையொன்று

சார்ந்தவையாகும். பொதுவாக வேளாண் சட்டங்கள், குறிப்பாக வேளாண் தொழிலாளர்கள் தொடர்பான சட்டங்களுக்கு பொருள் விளக்கம் கொள்ளும்பொழுது வேளாண் தொழிலாளர்களுக்கு சாதகமாக அல்லது அச்சட்டம் இயற்றப்பட்ட நோக்கத்திற்கு ஆதரவாக பொருள் விளக்கம் (beneficial interpretation) கொள்ளப்படுதல் வேண்டும் என உச்ச நீதிமன்றம் எண்ணற்ற வழக்குகளில் குறிப்பிட்டுள்ளது. ஆனால் இச்சட்டத்தில் இரு தரப்பினருக்கும் சமமான உரிமைகள் மற்றும் கடமைகளை குறிப்பிட்டுள்ளது உற்று நோக்கத்தக்கதாகும்.

(அ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள்: (முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் பகுதி 'அ'- ல் காண்க).

(ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் கடப்பாடுகள் : (முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் பகுதி 'ஆ'- ல் காண்க.)

(இ) நில உரிமையாளரின் உரிமைகள்:

பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் கடப்பாடுகள் அனைத்தும் நில உரிமையாளரின் உரிமைகள் ஆகும்.

(ஈ) நில உரிமையாளரின் கடப்பாடுகள்:

பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உரிமைகள் அனைத்தும் நில உரிமையாளரின் கடப்பாடுகள் ஆகும்.

31. **1956-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய குத்தகை செலுத்துச் சட்டத்தின்கீழ் நியாய குத்தகை நிர்ணயித்தல் குறித்து விளக்கமாக எழுதவும். (Write in detail about payment of fair rent under the Tamil Nadu Cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act, 1956 - Nov-2018 (அல்லது)**

❖ **'நியாய வாடகை செலுத்துதல்' என்ற பதத்தினை விவரி. அதை கணக்கிடுவது எங்ஙனம்? எப்போது அதை மாற்றலாம் அல்லது சீர் செய்யலாம்? (Explain the term 'Payment of fair rent'. How to determine fair rent? When it can be altered or revised?)-Nov-2014 (அல்லது)**

❖ **1956-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின் படி நியாய வாடகை என்பது யாது? எந்தெந்த சூழ்நிலைகளில் அது மாற்றப்படுகிறது? (What is fair rent under the Tamilnadu cultivating Tenants (Payment of Fair Rent) Act.1956 and under what circumstances it can be altered? - May - 2012)**

SN - 30 **நியாய வாடகை அல்லது நியாய வாடகை செலுத்துதல் / Fair Rent or Payment of Fair Rent - Nov. 2005, Nov.2008, Dec. 2009, Nov. 2011, Nov-2017, May-2019.**

SN - 31 **நியாய வாடகையை மாற்றுதல் அல்லது திருத்துதல் / Changes in Fair Rent, May-2010.**

விடைக்குறிப்பு : (அ) நியாயவாடகை (ஆ) நியாய வாடகையை கணக்கிடுதல் அல்லது செலுத்தும் விதம் (இ) நியாயவாடகை திருத்தல் அல்லது மாற்றுதல்

1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய வாடகை செலுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு 4 மற்றும் 5 ஆகியவை நியாய வாடகை தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளன. இவற்றில் 'நியாய வாடகை' என்றால் என்ன என்பது குறித்து பிரிவு 4-ம், நியாய வாடகை செலுத்தும் விதம் குறித்து பிரிவு 5-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

(அ) நியாய வாடகை :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4-ன் படி நியாய வாடகை என்பது மொத்த விளைச்சலின் அல்லது அதற்கு சமமானதொகையின் நான்கில் ஒரு பங்கு அதாவது 25 சதவீதமாகும். இருப்பினும் தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் ஏற்படுத்திக் கொண்ட குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் இச்சட்டத்தின் கீழான நியாய வாடகையைவிட குறைவான தொகையை குத்தகைத்தொகையாக குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்ட காலம் வரையில் அத்தொகையையே வாடகையாக செலுத்துதல் வேண்டும். இப்பிரிவினை ஊன்றிப் படிக்கும் பொழுது, இது பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு சாதகமாக இருப்பது புலப்படும். அதாவது இச்சட்டத்தின் கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய நியாய வாடகையை விட தரப்பினர்கள் ஏற்படுத்திக் கொண்ட ஒப்பந்தத்தில் குறைவான தொகையை குறிப்பிட்டிருந்தால், ஒப்பந்தக் காலம் முடியும் வரையில் அத்தகைய குறைவான தொகையே வாடகைத் தொகையாகும். ஆனால் தரப்பினர்கள் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ள ஒப்பந்தத்தில் இச்சட்டத்தின்படி செலுத்த வேண்டிய நியாய வாடகையை விடக் கூடுதலாக இருப்பின் அது செல்லாது. அதாவது இச்சட்டத்தின் கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய நியாய வாடகையே பொருந்தும்.

(ஆ) நியாய வாடகையை கணக்கிடுதல் அல்லது செலுத்துதல்:

நியாய வாடகையை எவ்விதத்தில் செலுத்துவது என்பதை இச்சட்டத்தின் பிரிவு -5 குறிப்பிடுகிறது. நில உரிமையாளருக்கும் பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கும் இடையேயுள்ள ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் நியாய வாடகையை பணமாகவோ அல்லது இனமாகவோ (kind) அல்லது பகுதி பணமாகவும், பகுதி இனமாகவும் செலுத்தலாம். அவ்வாறு ஒப்பந்தம் எதுவும் இல்லாத சூழ்நிலையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் விருப்புரிமைப்படி மேற்குறிப்பிட்டுள்ள முறைகளில் ஏதேனும் ஒரு முறையின்படி செலுத்தலாம்.

இச்சட்டம் முதன் முறையாக அரசிதழில் வெளியிடப்பட்ட தேதியன்று நிலக் குத்தகை முறை நடைமுறையில் இருந்தால் அத்தகைய அரசிதழ் வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள்ளும், பிறவகைகளில் நிலக்குத்தகை ஒப்பந்தம் நடைமுறைத் தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள்ளாகவும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் மேற்குறிப்பிட்ட தனது விருப்புரிமையை செயல்படுத்த தவறினால், பின் நில உரிமையாளர் எழுத்து மூலமாக குறிப்பிட்டுக் கோரும் முறையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் குத்தகைத் தொகையை செலுத்துதல் வேண்டும்.

குத்தகைத் தொகை செலுத்துவது தொடர்பான பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் விருப்புரிமை அல்லது நில உரிமையாளர் குறிப்பிட்டுக் கோரும் முறை, ஆகியவை ஒரு முறை செயல்படுத்தப்பட்டால், தரப்பினரின் ஒருமித்த ஒப்பந்தமின்றி மாற்றப்படலாகாது. குத்தகை நிலத்தில் நெல் உற்பத்தி செய்யப்பட்டால், நில உரிமையாளர் தனக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையை இனமாக கொடுக்கப்பட வேண்டும் என வற்புறுத்துவதற்கு உரிமையுண்டு.

(இ) நியாயக் குத்தகையைத் திருத்துதல் மற்றும் மாற்றுதல் (Revision and Alteration of Fair Rent) (அல்லது) **நியாய வாடகையில் மாற்றங்கள்** (Changes in Fair Rent)

1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்துச்) சட்டத்தின் கீழ் நியாய வாடகையில் மாற்றம் செய்வது அல்லது திருத்துவது தொடர்பான வாசங்களை பிரிவு -6 கொண்டுள்ளது.

(1) இச்சட்டத்தின் கீழ் எந்தவொரு நிலம் குறித்தும் நியாய வாடகை தீர்மானிக்கப்பட்டால்,அது ஐந்து வருட காலத்திற்கு நடைமுறையில் இருக்கும்.

இருப்பினும், நியாய வாடகையை குறைக்க வேண்டும் என பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குத்தகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பிக்கும் பொழுது, குத்தகை நீதிமன்றமும், பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் சக்தியினையும் மீறி ஏதேனும் வெள்ளம் அல்லது இதர பிற காரணங்களினால் நிலம் சீர்கேடடைந்து அதனால் நிலம் முழுவதுமோ அல்லது அதன் ஒரு பகுதியோ வேளாண் சாகுபடிக்கு தகுதியற்று உள்ளது என உளநிறைவு அடைந்தால் தீர்மானிக்கப்பட்ட நியாய வாடகையை குறைத்து உத்தரவிடலாம்.

அதே போன்று, நியாய வாடகையை அதிகரிக்க வேண்டும் என நில உரிமையாளர் விண்ணப்பிக்கும் பொழுது குத்தகை நீதிமன்றமும், நில உரிமையாளர் தன் சொந்த செலவின் மூலம் நிலத்தை மேம்பாடு செய்துள்ளதன் காரணமாக விளைச்சல் அதிகரித்துள்ளது என உளநிறைவு அடைந்தால் நியாய வாடகையை அதிகரிக்கும்.

(2) 1982 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்துதல்) திருத்த சட்டம், அரசிதழ் வெளியீட்டிற்கு முன் ஏதேனும்

நிலம் குறித்து இச்சட்டத்தின் கீழ் முடிவு செய்திருந்தால், அத்தகைய வாடகை 1982 ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டம் பிரிவு-4-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகையைவிடக் கூடுதலாக இருப்பின், மேலே உட்பிரிவு (1)-ல் கூறப்பட்டுள்ளது எவ்வாறு இருப்பினும், திருத்தச் சட்டம் பிரிவு 4-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை அளவிற்கு குறைக்கப்படும்.

PART - C

32. 1956 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளரின் உரிமைகள் / Rights of land owner under the Tamil Nadu Cultivating tenants (payment of fair rent) Act, 1956 - May 2010.

(1) 1956 ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் முதல் தேதியிலிருந்து நில உரிமையாளர் இச்சட்டத்தின் கீழான நியாய வாடகையை வசூல் செய்வதற்கு உரிமையுண்டு.

(2) சீரற்ற (irregular) நீர்ப்பாசன வசதியுடைய நிலத்தைப் பொறுத்து, அந்நிலத்திற்கான பாசன வசதி தொடர்பாக இரு விருப்புரிமைகள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன. அதாவது தண்ணீருக்கான மேல் வரியை நில உரிமைாளர் செலுத்தும் பொழுது பெறும் விளைச்சலின் பங்கு அல்லது தண்ணீருக்கான மேல்வரியை பயிரிடும் குத்தகைதாரர் செலுத்தும் பொழுது பெறும் விளைச்சலின் பங்கு ஆகிய இரண்டில் நில உரிமையாளர் தன் விருப்பம் போல் ஏதேனும் ஒன்றை தேர்ந்தெடுக்கும் உரிமை.

(3) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் தவறினாலோ அல்லது அசட்டையினாலோ நிலத்தில் எதுவும் பயிரிடாத போதும் கூட நில உரிமையாளர் நியாய வாடகையை வசூல் செய்வதற்கு உரிமையுண்டு.

(4) பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தை சேதப்படுத்தினாலும் அல்லது குத்தகைக்கு விட்ட நிலத்தில் இருந்த மரங்களை அழித்தாலும் நில உரிமையாளர் இழப்பீடு கோரலாம்.

(5) இச்சட்டத்தின் கீழான நியாய வாடகையை விடக் குறைவான தொகையை பெறுவதற்கான ஓர் ஒப்பந்தத்தைக் கொண்டிருக்கும் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் வேலையைப் பெறுவதற்கும், அவரின் கால்நடைகளை இலவசமாகப் பயன்படுத்துவதற்கும் நில உரிமையாளருக்கு உரிமையுண்டு.

(6) குத்தகை நிலத்தில் நெல் உற்பத்தி செய்யப்பட்டால், நில உரிமையாளர் தனக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையை இனமாகக் கொடுக்கப்பட வேண்டும் என வற்புறுத்துவதற்கு உரிமையுண்டு.

33. உயர்நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரம் / Power of Revision by the High Court - Nov-2014.

உரிமையியல் நடைமுறை தொகுப்பு சட்டத்தின் பிரிவு-115, உயர் நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரத்தை குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, உயர்நீதிமன்றம் தனக்கு கீழள்ள எந்தவொரு நீதிமன்றமும் வழங்கிய உத்தரவிற்கு எதிரான மேல்முறையீடு செய்யமுடியாத நிலையிருந்தால் அதனை பின்வரும் நேர்வுகளில் சீராய்வு செய்ய அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. எந்தவொரு கீழமை நீதிமன்றமும்;

(அ) சட்டத்தின் மூலம் தனக்கு அளிக்கப்படாத ஆள்வரையினை செலுத்தியிருந்தாலும் அல்லது;

(ஆ) சட்டத்தின் மூலம் அளிக்கப்பட்டுள்ள ஆள்வரையினைசெலுத்த தவறியிருந்தாலும் அல்லது;

(இ) அளிக்கப்பட்டுள்ள ஆள்வரையினை சட்டத்திற்கு புறம்பாக செயல்-படுத்தியிருந்தால் அல்லது அடிநிலை முறைகேடுகள் (material irregularity) செய்திருந்தாலும் அதனை சீராய்வு செய்து வழக்கிற்கு ஏற்ப தான் சரியானது எனக் கருதும் உத்தரவினை இடும்.

தமிழக நிலச்சட்டங்கள் பல உயர் நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரத்திற்கு உட்பட்டுள்ளது. எடுத்துக்காட்டாக, 1955 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டம், 1956 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டம் போன்றவைகளில் உயர் நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்யும் உரிமை பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. 1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் பிரிவு-2, கோட்டாட்சியர் தீர்மானிப்பதற்கு என அதிகாரம் பெற்ற பொருள்கள் குறித்து உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரை தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் கோட்டாட்சியர் முடிவு, உயர் நீதிமன்றத்தின் சீராய்வு அதிகாரத்திற்கு உட்பட்டது என்றும் இதன் பொருட்டு கோட்டாட்சியர் நீதிமன்றம், உயர்நீதிமன்றத்தின் சார்நிலை நீதிமன்றமாக (Sub-ordinate Court) கருதப்பட வேண்டும் என்றும் பிரிவு-6B குறிப்பிடுகிறது.

மேற்குறிப்பிட்டவாறே 1956 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின் பிரிவு 2-ன் கீழ் குத்தகை நீதிமன்றமும், குத்தகை நீதிமன்ற முடிவின் பேரிலான மேன்முறையீட்டை செய்வதற்கென குத்தகை தீர்ப்பாயமும் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளன. குத்தகை தீர்ப்பாயத்தின் முடிவுகள் உயர்நீதிமன்றத்தின் சீராய்விற்கு உட்பட்டது. இதன் பொருட்டு குத்தகை தீர்ப்பாயம், உரிமையியல் நடைமுறை தொகுப்பு சட்டத்தின் பிரிவு-115-ன் செயல்களுக்காக, உயர்நீதிமன்றத்தின் சார்நிலை மன்றமாக கருதப்பட வேண்டும் என்று இச்சட்டத்தின் பிரிவு-11, குறிப்பிடுகிறது.

1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழான கோட்டாட்சியர் உத்தரவு மற்றும் 1956 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்

(நியாய வாடகை செலுத்துதல்) சட்டத்தின் கீழான குத்தகை தீர்ப்பாயத்தின் முடிவு மேன்முறையீடு செய்யப்பட வகை இல்லாத காரணத்தினால், அவற்றினை சீராய்வு செய்யும் நோக்கத்திற்காக உயர்நீதிமன்றத்தின் சார்நிலை மன்றமாக குறிப்பிட்டுள்ளதை புரிந்து கொள்ளலாம்.

மேஜர் கன்னா எதிர் பிரிகேடியர் தில்லான் AIR 1964 SC 497., உயர்நீதி மன்றங்கள் மற்றும் உச்ச நீதிமன்றம் ஆகியவற்றிற்கு சீராய்வு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டதன் நோக்கம் கீழமை நீதிமன்றங்கள் சட்டத்திற்கும், மற்றும் தங்களின் அதிகார எல்லைக்கும் உட்பட்டு நீதி வழங்குவதை மேற்பார்வையிடுவதற்காவே என்றும், எனவே நீதிப்பேராணை வழங்கும் மற்றும் கீழமை நீதிமன்றங்களின் செயலை மேற்பார்வையிடும் அதிகாரம் பெற்ற நீதிமன்றங்கள் (அதாவது உச்சநீதிமன்றம் மற்றும் உயர்நீதிமன்றங்கள்) தங்களின் அதிகார வரம்பின் மீது சுமத்திக் கொள்ளும் கட்டுப்பாடுகள், மிக முக்கியமான தேவைகளின் போது பாதிக்கப்பட்டவருக்கு நிவாரணம் வழங்க மறுப்பதற்கும் மற்றும் அநீதி இழைப்பதற்கும் வழிவகுத்திடும் என இவ்வழக்கில் உச்சநீதிமன்ற நீதியரசர் ஷா (Shah) அவர்கள் குறிப்பிட்டார்.

அத்தியாயம் - V

1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டம் (The T.N. Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969)

PART - A/B

32. 1969-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தினைப் பற்றி விவரிக்கவும். (Explain about the Tamil Nadu Agricultural Land Record of Tenancy Rights Act, 1969) - Nov-2016 (v) (அல்லது)

❖ 1969 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தின் முக்கிய கூறுகளை விளக்குக. (Explain the Salient features of the Tamil Nadu Agricultural Land Record of Tenancy Rights Act, 1969) - May 2010. (அல்லது)

❖ 1969 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு விவசாய குத்தகை நிலம் பதிவுருச் சட்டத்தின் நோக்கத்தை விளக்கி அந்தச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் கூறவும். (State and explain the object of the T.N. Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969, What are it's salient features?) - Nov. 2000.

SN - 34 தமிழ்நாடு விவசாய குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டம் 1969. (Dec. 2001, Jun. 2002)

SN - 35 1969 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்களின் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தின் குறிக்கோள் (Jun. 2005, Nov - 2011)

SN - 36 1969 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் இத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் (Nov - 2012, Nov-2015 (v))

விடைக்குறிப்பு: (அ) சட்டத்தின் நோக்கம் – (ஆ) சிறப்பியல்புகள்

(அ) சட்டத்தின் நோக்கம் அல்லது குறிக்கோள் :

தமிழ்நாட்டிலுள்ள வேளாண் நிலங்களின் குத்தகை உரிமைகள் குறித்த பதிவுருவை தயாரிப்பதும் மற்றும் பராமரித்தலுமே இச்சட்டத்தின் நோக்கம் என இச்சட்டத்தின் முகப்புரை குறிப்பிடுகிறது.

விடுதலைக்குப்பின், மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் வேளாண் தொழிலுக்கு முன்னுரிமை அளித்து பல்வேறு நடவடிக்கைகளை முனைப்போடு துவங்கின. சமூகத்தில் நிகழும் ஏற்றத்தாழ்வுகளை ஓரளவேணும் குறைப்பது, சமுதாயத்தின் ஒட்டுமொத்த வளத்தை சமூகத்தில் உள்ள அனைவரும் பகிர்ந்து கொள்வது போன்றவை தொடர்பாகவும், குறிப்பாக வேளாண் தொழிலில் ஈடுபடும் தொழிலாளர்கள், குத்தகைதாரர்கள் போன்றோர்களின் நலன் குறித்த சட்டங்கள் இயற்றுவதில் அதிக ஆர்வம் காட்டின. இரண்டாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டத்தில் இது தொடர்பாக விரிவாக ஆராயப்பட்டது. பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை பாதுகாப்பதற்கு இயற்றப்பட்ட அல்லது இயற்றப்படும் சட்டங்கள் நடைமுறைப் பலனை அளிப்பதற்கு பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் குத்தகை உரிமை பதிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும். ஏனெனில் சட்டப்படியான குத்தகைப் பதிவுரு இல்லாத காரணத்தினால் அல்லது அத்தகைய உரிமையை வழங்குவது நில உரிமையாளர்களின் சுயவிருப்பமாக இருந்ததால் பயிரிடுவோர், அரசு வழங்கும் சலுகைகளைப் பெற்றிட நில உரிமையாளர்களின் தயவு தேவைப்பட்டது. குத்தகை உரிமைக்கான பதிவுரு இல்லாத காரணத்தினால், நில உரிமையாளர்கள் தங்களின் பணபலம் மற்றும் ஆள்பலத்தைக் கொண்டு குத்தகைதாரர்களை பலவந்தமாக வெளியேற்றுவது சாதாரண நிகழ்வாக ஆனது. எனவே அரசு இயற்றிடும் சட்டங்கள் நடைமுறைப் பலனை தருவதற்கும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் உரிமையை நிலைநாட்டிடவும் குத்தகை பதிவுரு தயாரிப்பது அவசியம் என அரசு கருதியதன் விளைவாக இச்சட்டம் 1969 ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்டது.

(2) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் மற்றும் வாசகங்கள் :

(1) இச்சட்டம் தமிழ்நாடு முழுமைக்கும் பொருந்தும். இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வரும் தேதி அரசினால் அரசிதழில் வெளியிடப்படும். மாநிலத்தில் உள்ள வெவ்வேறு இடங்களுக்கு வெவ்வேறான தேதியிலிருந்து இச்சட்டம் பொருந்தும்படியாக அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியிடுவதற்கு அரசுக்கு அதிகாரமுண்டு.

(2) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2, இடையிலுள்ளோர் (intermediary), சுவாதீன அடைமானம் பெற்றவர், பதிவுரு அலுவலர், குத்தகைதாரர் உள்ளிட்ட சொற்றொடர்களை வரையறுத்துள்ளது.

(3) குத்தகை உரிமை பதிவுருவை தயாரிப்பது தொடர்பான நடைமுறைகளை பிரிவு-3, விளக்கமாக குறிப்பிடுகிறது. இந்நடைமுறை அரசிதழ் அறிவிக்கையினின்று தொடங்குகிறது. பதிவுரு தயாரிக்கும் முறை, அதன் பொருட்டு தேவைப்படும் தகவல்கள் போன்றவற்றையும் குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவுரு (draft record of tenancy rights) தயாரிப்பது, வெளியிடுவது மற்றும் இது தொடர்பான பிற நடைமுறைகளையும் இப்பிரிவு கூறுகிறது.

(4) பிரிவு -3-ன் கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அல்லது ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை பதிவுரு வெளியீட்டிற்குப்பின் ஏதேனும் நிலம் குத்தகைக்கு விடப்பட்டால், அதனை பதிவேட்டில் சேர்ப்பது தொடர்பாக பிரிவு-4-ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

(5) 1972 ஆம் ஆண்டின் 34வது சட்டத்தினால் நுழைக்கப்பட்ட பிரிவு -4A, சிறப்பானதொன்றாகும். இப்பிரிவு, குத்தகைக்கு விடப்பட்ட ஏதேனும் ஒரு நிலத்தைக் குறித்து, அந்நிலத்தின் உரிமையாளர், இடையிலிருப்போர் அல்லது குத்தகைதாரர் ஆகிய எவரும் தாங்கள் அந்நிலத்தின் மீது கொண்டுள்ள உரிமை தொடர்பான தகவல்களை அளிக்கத்தவறினாலும் அல்லது பதிவேட்டில் கோரத் தவறினாலும், பதிவுரு அலுவலர் தாமாகவே -(suo motu) நடவடிக்கை எடுத்திட இப்பிரிவு அதிகாரமளிக்கின்றது.

(6) 1981-ஆம் ஆண்டின் 45ஆவது சட்டத்தினால் நுழைக்கப்பட்ட பிரிவு -5A-ன்படி, பதிவுரு அலுவலருக்கு ஆலோசனை வழங்கிடவும், குறிப்பாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3-ன் கீழ் குத்தகை பதிவுருவை தயாரிக்கும்போது, உதவிடும் பொருட்டு ஒவ்வொரு வருவாய் மாவட்டத்திலுள்ள வட்டங்களுக்கும் (taluk) ஆலோசனைக் குழு (advisory committee) அமைத்திட மாநில அரசுக்கு இப்பிரிவு அதிகாரமளிக்கிறது.

(7) இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சில குறிப்பிட்ட பொருள்கள் குறித்து தீர்மானிப்பதற்கு அதிகாரம் பெற்ற பதிவுரு அலுவலர், மேன்முறையீட்டு மன்றம் அல்லது மாவட்ட ஆட்சியர் ஆகியோர் அத்தகைய பொருள்களைக் குறித்து முடிவு செய்கையில், உரிமையியல் நடைமுறைத் தொகுப்பின் கீழ் ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ளதைப் போன்ற அதிகாரங்களைக் கொண்டிருப்பர் என பிரிவு-10, இயம்புகிறது.

(8) பிரிவு-13-ன் படி, இச்சட்டத்தின் கீழ் தண்டிக்கப்படும் குற்றங்கள் தொடர்பாக அரசினால் அதிகாரமளிக்கப்பட்டுள்ள அலுவலரின் எழுத்துமூல முறையீடின்றி எந்த ஒரு நீதிமன்றமும் விசாரணைக்கு எடுத்துக் கொள்ளக்கூடாது.

(9) ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவேட்டில் செய்யப்பட்டுள்ள பதிவுகள் அதற்கு மாறாக மெய்ப்பிக்கப்படும் வரை அல்லது ஓர் சட்டப்படியான பதிவு மாற்றாக ஏற்கப்படும்வரையில், உண்மையானது மற்றும் சரியானது என அனுமானிக்கப்படுதல் வேண்டும் என்று பிரிவு-15 கூறுகிறது.

(10) இச்சட்டத்தின் கீழ், எந்தப்பொருள் தொடர்பாகவும் தீர்மானிப்பதற்கு என அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ள பதிவுரு அலுவலர், மாவட்ட ஆட்சியர் அல்லது மற்ற அலுவலர் அல்லது அதிகாரக்குழு தவிர அத்தகைய பொருள்கள் குறித்த வழக்குகளை விசாரிக்க எந்தவொரு உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கும் ஆள்வரை கிடையாது. மேலும் இத்தகைய பொருள்கள் குறித்து இச்சட்டம் வழங்கியுள்ள அதிகாரத்தின் அடிப்படையில் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள அலுவலர்கள் எடுத்த அல்லது எடுக்கவிருக்கும் நடவடிக்கைகளுக்கு உறுத்துக்கட்டளை (injunction) பிறப்பிக்கக்கூடாது என பிரிவு -16A குறிப்பிடுகிறது.

(11) இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கான விதிகளை இயற்றிட மாநில அரசிற்கு பிரிவு-18 அதிகாரம் அளிக்கிறது.

(12) மைய அரசும் அல்லது எந்த ஒரு மாநில அரசும் அல்லது உள்ளாட்சி மன்றமும் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள நிலங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது என்பதை பிரிவு-19 தெரிவிக்கிறது.

(13) இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் எந்தவொரு சட்டத்திற்கும் அல்லது வழக்கு நெறி அல்லது ஒப்பந்தம் ஆகிய எவற்றிற்கேனும் முரண்பட்டிருந்தாலும் இச்சட்டமே மேலோங்கி நிற்கும் என பிரிவு -20 குறிப்பிடுகிறது.

33. 1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு விவசாய குத்தகை உரிமை பதிவுரு சட்டத்தின்கீழ் பதிவுரு அலுவலர், பதிவுரு ஏட்டினை தயாரிக்க பின்பற்றும் நடைமுறையினை விவரிக்கவும். (Explain the procedure to be followed in preparing the records of tenancy rights by the Records Officer under the T.N. Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969) - Nov. 2003, Nov-2004, Nov. 2014, May-2016(v) (அல்லது)

❖ 1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டத்தில் ஒரு குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிக்கும் முறையைக் கூறுக. (State the procedure for the preparation of Record fo Tenancy Rights under the Tamil Nadu Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969) - Nov. 2008.

SN - 37 பயிரிடுவோரின் உரிமையினை ஒப்புதல் செய்யும் பதிவுரு. May 2007. (அல்லது) ஊர்ஜிதம் செய்யப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவேடு, May-2012 (அல்லது) இறுதிக் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு., Nov-2016 (அல்லது) ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு., May-2017.

SN - 38 1969 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமை பதிவுருச் சட்டத்தில் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிக்கும் முறை. / Procedure for the preparation of Record of Tenancy Rights under the Tamil Nadu Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969 - May. 2011.

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை – குத்தகை பதிவுருவினை தயாரித்தல்

முன்னுரை :

இச்சட்டத்தின் முதன்மை நோக்கமே குத்தகை உரிமைகளுக்கான பதிவுருவை தயாரிப்பதாகும். வேளாண் குத்தகைதாரர்களுக்கு வழங்கப்படும் பாதுகாப்பு, அளிக்கப்படும் சலுகைகள் ஆகியவற்றை செம்மையாக செயல்படுத்திடவும் மற்றும் அரசின் வேளாண் தொடர்பான திட்டமிடலுக்கு அடிப்படைத் தேவையாக இருப்பதும் குத்தகை உரிமை பதிவுருவே என்றால் அது மிகையாகாது. இத்தகைய சிறப்பு வாய்ந்த குத்தகை உரிமைகளுக்கான பதிவுரு

தயாரிப்பது தொடர்பாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3-ல் விளக்கமாக கூறப்பட்டுள்ளது. இனி அவற்றைக் காண்போம்.

குத்தகை பதிவுருவினை தயாரித்தல் (பிரிவு-3) :

(1) அரசு அறிவிக்கையின் வாயிலாக குறிப்பிட்ட கிராமத்திற்கு அல்லது கிராமங்களுக்கான குத்தகை உரிமை பதிவுருவினை தயாரிக்கும்படியாக உத்தரவிடலாம். அத்தகைய பதிவுரு இச்சட்டத்தின் கீழள்ள பிரிவுகள் மற்றும் விதிகளில் கூறப்பட்டுள்ளவைகளின் அடிப்படையில் தயாரித்தல், பராமரித்தல் மற்றும் சீராய்வு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(2) பிரிவு 3(1)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள பதிவுரு கீழ்க்கண்ட தகவல்களைக் கொண்டிருக்கும். அவை;

(அ) நில அளவை (survey) எண் அல்லது உட்பிரிவு (sub division) எண், பரப்பளவு (extent) மற்றும் அந்நிலத்தின் உள்ளூர் பெயர். (ஏதேனும் இருப்பின்)

(ஆ) நில உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி.

(இ) இடையிலிருப்போர் பெயர் மற்றும் முகவரி (எவரேனும் இருப்பின்).

(ஈ) அந்நிலத்தில் பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் பெயர் மற்றும் முகவரி; மேலும்

(உ) குறிப்பிடப்படும் இதர தகவல்கள்

(3) உட்பிரிவு (1)-ன் கீழான அரசு அறிவிக்கையைத் தொடர்ந்து பதிவுரு அலுவலர், அத்தகைய கிராமத்தில் உள்ள பொதுமக்களுக்கு குத்தகை உரிமை பதிவுரு தயாரிக்கவிருப்பதையும் அதன் பொருட்டு பயிரிடுவதற்காக குத்தகைக்கு விடப்பட்ட ஒவ்வொரு நிலத்தின் நில உரிமையாளர், இடையிலிருப்போர் அல்லது குத்தகைதாரர், அந்நிலத்தின் பொருட்டு தமக்குள்ள உரிமையை எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்க வேண்டும் என அறிவிப்பு வெளியிடுதல் வேண்டும்.

குத்தகை உரிமை தொடர்பான கூடுதல் தகவல்களை உள்ளடக்கிய அத்தகைய அறிவிப்பு இதன் பொருட்டு குறிப்பிடப்படும் முறையில் வெளியிடப்படும்.

(4) (i) மேலே கண்டவாறு பிரிவு 3-ன் கீழ் வெளியிடப்பட்ட அறிவிப்பினைத் தொடர்ந்து அளிக்கப்பட்டுள்ள தகவல்களின் அடிப்படையில் அல்லது (ii) பிரிவு 9-ன் கீழ் பதிவுரு அலுவலரால் பெறப்பட்ட தகவல்களின் அடிப்படையில் அல்லது (iii) பிரிவு 5-A-ன் கீழ் ஆலோசனைக் குழுவினரால் அளிக்கப்பட்ட தகவல்கள் அல்லது பரிந்துரைகளின் அடிப்படையில் அல்லது (iv) குறிப்பிடப்பட்ட மற்ற முறைகளின் வாயிலாக பெறப்பட்ட தகவல்களின் அடிப்படையில் பதிவுரு அலுவலர் தரப்பினர்களுக்கு வாய்மொழியாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ தங்கள் தரப்பு கருத்துக்களை தெரிவிப்பதற்கு நியாயமான கால அவகாசம் அளித்து அதன்பின்னர் அக்கிராமதிற்கான குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவுருவை (draft record of tenancy right) தயாரிக்க வேண்டும்.

(5) குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவுரு பணி முடிவடைந்தவுடன் அக்கிராமம் அமைந்துள்ள மாவட்டத்தின் அரசிதழில் (District Gazette) அதனை வெளியிட வேண்டும். குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவுருவில் உள்ள நில அளவை எண், அல்லது உட்பிரிவு எண் தொடர்பான பதிவுகளின் நகல் அத்தகைய நிலத்தின் உரிமையாளர், இடையிலிருப்போர் (எவரேனும் இருப்பின்) அல்லது குத்தகைதாரரிடம் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

(6) குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவேட்டில் எந்த ஒரு நபர் தொடர்பாகவும் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள குறிப்புகள் பிழையானது என்ற காரணத்தினாலோ அல்லது அவரின் பெயர் அல்லது பயிரிடுவதற்காக குத்தகைக்கு விடப்பட்ட நிலம் தொடர்பான தகவல்கள் மற்றும் அத்தகைய நிலத்தின் மீது நில உரிமையாளர், இடையிலிருப்போர் அல்லது குத்தகைதாரர் என அவர் கொண்டுள்ள உரிமை, வரைவு பதிவேட்டில் விடுபட்டிருப்பதன் காரணமாகவோ பாதிக்கப்படும் நபர் எவரும் இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலக்கெடுவுக்குள் அத்தகைய பிழை திருத்தல் அல்லது பெயரை சேர்த்தல் அல்லது வரைவு பதிவேட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பிற தகவல்களை திருத்துவதற்காக பதிவு அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்க வேண்டும்.

(7) மேலே குறிப்பிட்டவாறான விண்ணப்பம், இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தகவல்களை உள்ளடக்கியும் மற்றும் தரப்பினரின் கோரிக்கைக்கு ஆதாரமாக உள்ள சான்றுகளையும் உடன் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

(8) (a) உட்பிரிவு 6-ன் கீழ் பெறப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் அடிப்படையில் இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முறைகளை பின்பற்றி வாய்மொழி மூலமாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ தரப்பினர்கள் தெரிவிப்பதற்கு நியாயமான வாய்ப்பளித்து ஆவண திருத்தமைப்பு (rectification) அல்லது விடுபட்டுபோன தகவல்கள் ஏதேனும் சேர்த்தல் ஆகியன மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என பதிவுரு அலுவலர் தீர்மானிப்பாரேயானால் அதற்கு தக்கவாறு ஆணைகள் பிறப்பிக்க வேண்டும்.

(b) குத்தகை உரிமை வரைவு பதிவுருவில் திருத்தங்கள் அல்லது சேர்த்தல் செய்வதற்கான தேவை இல்லை என பதிவுரு அலுவலர் தீர்மானித்தால் அத்தகைய விண்ணப்பத்தினை நிராகரித்தல் வேண்டும்.

(c) சட்டக்கூறு (a) மற்றும் (b) -ன் கீழ் இடப்படும் ஆணையில் அவ்வாறு தீர்மானிக்கப்பட்டுவதற்கான காரணத்தையும் மற்றும் இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முறையில் தரப்பினர்களுக்கு தெரியப்படுத்துதல் வேண்டும்.

(9) உட்பிரிவு 6-ன் கீழ் எந்த ஒரு கிராமத்தை பொருட்டும் பெறப்பட்ட அனைத்து விண்ணப்பங்களையும் தீர்வு செய்த பின்பு பிரிவு 8-ன் கீழ் இடப்பட்ட உத்தரவிற்கேற்ப குத்தகை உரிமை பதிவுருவில் அவசியமான மாற்றங்களை செய்து அக்கிராமத்தின் குத்தகை உரிமை இறுதி பதிவுரு தயாரிக்கப்படும்.

(10) ஒரு கிராமத்தின் குத்தகை உரிமை இறுதிப்பதிவுரு (final record of tenancy rights) தயாரிப்பு முடிவடைந்தவுடன் அத்தகைய இறுதிப் பதிவுரு

தமிழ்நாடு அரசு பதிவிதழில் வெளியிடப்படும். இது ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட அல்லது ஒப்புதல் பெற்ற குத்தகை உரிமை பதிவுரு என அழைக்கப்படும். இத்தகைய ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட பதிவுரு அக்கிராமம் அமைந்திருக்கும் மாவட்ட பதிவிதழிலும் மற்றும் இதற்கென குறிப்பிடப்படும் பிற முறைகளிலும் வெளியிடப்படும்.

34. தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை பதிவுருச் சட்டம் 1969-ன் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் என்பவர் யார்? அவரது பணிகள் யாவை? (Who is a Record Officer and What are his functions under the Tamil Nadu Agricultural Lands Record of Tenancy Right Act,1969) - May-2007 (அல்லது)

❖ **1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் என்பவர் யார்? குத்தகை உரிமைகள் பதிவு தயாரிப்பதில் அவருடைய செயல்பாடுகள் யாவை? (Who is a Record Officer? What are his functions in the preparation of Record of Tenancy Rights, under the Tamil Nadu Agricultural Lands Record of Tenancy Rights Act, 1969) - Jun. 2009.**

SN - 39 **பதிவுரு அலுவலர் / Record Officer - Nov-2014, May-2017(v).**

விடைக்குறிப்பு : (A) பதிவுரு அலுவலர் - (B) குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரித்தலின் போதான பணிகள் - (C)குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிப்பதற்கு பின்பான பணிகள் - (i) ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் நிலங்களை உள்ளடக்குதல் - (ii) ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவுருவில் மாற்றங்களை செய்தல்

(A) பதிவுரு அலுவலர் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(7)-ன் வரையறைப்படி பதிவுரு அலுவலர் என்பவர் இச்சட்டத்தின் கீழ் அளிக்கப்பட்டுள்ள அதிகாரங்களை செயல்படுத்தவும், கடமைகளை நிறைவேற்றவும், அரசு அறிவிக்கையின் வாயிலாக, குறிப்பிடப்பட்ட பகுதியின் பதிவுரு அலுவலராக பணியாற்றுவதற்கு என அதிகாரம் பெற்றுள்ள வருவாய்த்துறையைச் சார்ந்த உதவி வட்டாட்சியருக்கு குறைவில்லாத ஒரு பதவியிலுள்ள எந்த ஒரு அலுவலரையும் குறிக்கும்.

பதிவுரு அலுவலரின் பணிகள் அல்லது செயல்பாடுகளை (1) குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரித்தலின் போதான பணிகள் மற்றும் (2) குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிப்பதற்கு பின்பான பணிகள் என இருவகைப்படுத்தலாம்.

(B) குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரித்தலின் போதான பணிகள் :

(முந்தைய வினாவுக்குரிய விடையில் வரிசை எண்கள் 3,4,5 மற்றும் 8 என்பனவற்றின் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவற்றை எழுதவும்)

(C) குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரிப்பிற்கு பின்பான பணிகள் :

(i) **ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவுருவில் நிலங்களை உள்ளடக்குதல் :** ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு வெளியீட்டிற்குப்பின் ஏதேனும் நிலம் பயிரிடுவதற்காக குத்தகைக்கு விடப்படின், அத்தகைய நிலத்தின் உரிமையாளர், குத்தகைதாரர் அல்லது இடையிலிருப்போர் பதிவுரு அலுவலகத்திற்கு அத்தகைய குத்தகை உரிமையை பதிவு செய்ய வேண்டி விண்ணப்பிக்கும்பொழுது, பதிவுரு அலுவலர், இச்சட்டத்தின் வழிநின்று, தரப்பினர்களுக்கு வாய்மொழியாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ தங்கள் தரப்பு கருத்துகளை தெரிவிப்பதற்கு நியாயமான கால அவகாசம் அளித்து தன்னுடைய ஆணையினை இடுவார்.

விண்ணப்பத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலம் தொடர்பான தகவல்கள் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் உள்ளடக்கப்பட வேண்டும் என பதிவுரு அலுவலர் தீர்மானிப்பாராயின், அதற்கேற்ப தேவைப்படும் பதிவுகளை ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட பதிவுருவில் செய்யப்பட வேண்டும் என ஆணையிடுவார். தரப்பினர்களின் கோரிக்கையின் அடிப்படையில் மாற்றங்கள் செய்வதற்கான தேவை ஏற்படாதபொழுது அத்தகைய விண்ணப்பங்களை நிராகரிப்பார்.

தரப்பினர்களின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் நிலங்களை உள்ளடக்குவதாக இருந்தாலும் அல்லது நிராகரிப்பினும் பதிவுரு அலுவலர் அதற்கான காரணங்களை தன்னுடைய ஆணையில் குறிப்பிட்டு சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினர்களுக்கு தெரியப்படுத்துவார் (பிரிவு-4).

(ii) **ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவுருவில் மாற்றங்களை செய்தல் :** ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் ஏற்கனவே உள்ளடக்கப்பட்ட நிலத்தினைப் பொறுத்து (a) ஏதேனும் நபரின் இறப்பு அல்லது (b) நலன்களில் (interests) மாறுதல் அல்லது (c) சூழ்நிலை மாற்றம் ஆகிய காரணங்களின் பொருட்டு குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும் எனக்கோரும் நபர் பதிவுரு அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்கும் பொழுது, பதிவுரு அலுவலர் அது தொடர்பான தனது உத்தரவினை இடுமுன், தரப்பினர்கள் தங்கள் தரப்பு நியாயங்களை வாய்மொழியாகவோ அல்லது எழுத்து மூலமாகவோ கேட்கப்படுவதற்கு நியாயமான வாய்ப்பினை அளிப்பார்.

தரப்பினர்கள் கோருவதன் அடிப்படையில் மாற்றங்கள் செய்யப்படுதல் வேண்டும் என பதிவுரு அலுவலர் தீர்மானிப்பின், அதற்கேற்ற உத்தரவினை அளித்து தேவைப்படும் மாறுதல்களை குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருவில் மேற்கொள்ளச் செய்திடுவார். அவ்வாறின்றி தரப்பினர்களின் விண்ணப்பத்தின் அடிப்படையில் மாறுதல் செய்வதற்கான தேவை இல்லை எனத் தீர்மானிப்பின்

அத்தகைய விண்ணப்பங்களை நிராகரிப்பார். எவ்வாறு இருப்பினும் தனது முடிவிற்கான காரணத்தை ஆணையில் குறிப்பிட்டு தரப்பினர்களுக்கு தெரியப்படுத்துவார். (பிரிவு-5).

PART - C

40. பதிவுரு அலுவலரின் அதிகாரங்கள் / Powers of Record officer., Nov-2005, May-2011, Nov-2018, May-2019

பதிவுரு அலுவலரின் அதிகாரங்கள் : இச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் பின்வரும் அதிகாரங்களைக் கொண்டிருப்பார்.

(1) பிரிவு 3-ன் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் தயாரித்து வெளியிடும் குத்தகை உரிமைகள் வரைவு பதிவுருவினால் பாதிக்கப்படும் நபர்களின் முறையீட்டினை விசாரித்து அதன் அடிப்படையில் தக்க ஆணையிடும் அதிகாரம்.

(2) பதிவுரு அலுவலர் குத்தகை உரிமைகள் வரைவு பதிவுரு தயாரிக்கும் பொழுது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5-A-ன் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள ஆலோசனைக் குழுவினரின் ஆலோசனைகள் மற்றும் பரிந்துரைகளை கேட்பதற்கும் அல்லது புறந்தள்ளுவதற்குமான அதிகாரம்.

(3) ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு வெளியீட்டுக்கு பின்னர் ஏதேனும் நிலத்தை பயிரிடுவதற்காக குத்தகைக்கு விடப்படின் அத்தகைய நிலத்தில் உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களின் விண்ணப்பத்தின் பேரில், அந்நிலத்தைக் குறித்த பதிவுகளை சேர்ப்பதற்கான பிரிவு 4-ன் கீழான அதிகாரம்.

(4) ஒரு குறிப்பிட்ட நிலத்தைக் குறித்து, அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டுள்ளோர் தகவல் அளிக்கத் தவறும் பொழுது, பதிவுரு அலுவலர் தாமாகவே (Suo motu) விசாரணை செய்யும் அதிகாரம். (பிரிவு-4A)

(5) ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட குத்தகை உரிமைகள் பதிவேட்டில் ஏற்கனவே உள்ளடக்கப்பட்ட நிலத்தைக் குறித்து அதன்மீது நலன் கொண்டோர், ஏதேனும் மாற்றங்கள் செய்ய வேண்டுமென பதிவுரு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கும் பொழுது, இதற்கென சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிநின்று விசாரணை செய்து பதிவுருவில் அத்தகைய மாற்றங்களை செய்வதற்கான அதிகாரம். (பிரிவு-5)

(6) பிரிவு 10-ன் கீழ் இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருண்மைகள் குறித்த விசாரணையின் போது உரிமையியல் சட்ட நடைமுறைத் தொகுப்பின் கீழ் ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ள அதே அதிகாரத்தை பயன்படுத்துவதற்கான அதிகாரம்.

(7) பிரிவு 11-ன் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் கோரும் தகவல்களை குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அளிக்கத் தவறும் குற்றத்திற்காக ரூ. 200/- வரை அபராதம் விதிக்கும் அதிகாரம்.

(8) இச்சட்டத்தின் கீழ் எந்த ஒரு தகவலையும் தெரிவிக்க கடப்பாடு கொண்டுள்ள நபர், வேண்டுமென்றே பொய்யான தகவலை தெரிவிப்பாராயின் அத்தகைய நபருக்கு பிரிவு -12-ன் கீழ் 3 மாதம் வரையிலான சிறைத்தண்டனை அல்லது ரூ. 1000/- வரை அபராதம் விதிக்கும் அதிகாரம்.

(9) இச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் தீர்வு செய்வதற்கான அதிகாரம் பெற்றுள்ள பொருண்மைகள் குறித்து உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரை வரம்பு தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் மேற்குறிப்பிடப்-பட்டுள்ள அத்தகைய அதிகாரங்களின் கீழ் பதிவுரு அலுவலர் மேற்கொண்ட அல்லது மேற்கொள்ளவிருக்கும் நடவடிக்கைகளுக்கு எதிராக, உறுத்துக்கட்டளை வழங்குவதற்கான உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரை தடைசெய்யப்பட்டுள்ளது. (பிரிவு-16)

(10) இச்சட்டத்தின் கீழ் அல்லது இச்சட்டத்தின் கீழ் இயற்றப்பட்ட விதிகளின் வழிநின்று, நல்லெண்ணத்தின் அடிப்படையில் செய்யப்பட்ட அல்லது செய்யப்படவுள்ள எந்தவொரு செயலுக்காகவும், பதிவுரு அலுவலர் மற்றும் மேல்முறையீட்டு அதிகாரிகள் மீது எவ்வித உரிமையியல், குற்றவியல் அல்லது இதர சட்ட நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள முடியாது. (பிரிவு-17)

41. ஆலோசனைக்குழு / Advisory Committee., Nov-2007, May-2008, May-2010, Nov-2015, Nov-2016(v), May-2018(v).

(A) ஆலோசனைக் குழு :

1969 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டத்தின் பிரிவு 5A-ன் படி பதிவுரு அலுவலர் இச்சட்டத்தின் கீழான பணிகள் ஆற்றுதலின் போது அவருக்கு ஆலோசனைகள் வழங்கவும், குறிப்பாக பிரிவு 3-ன் கீழான குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரித்தலின் போது அவருக்கு உதவிடும் நோக்கிலும், அரசு ஓர் அறிவிக்கையின் வாயிலாக வருவாய் மாவட்டத்திற்குரிய ஒவ்வொரு வட்டத்திற்கும் ஓர் ஆலோசனைக் குழுவை ஏற்படுத்தலாம். (இப்பிரிவு 1981 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தினால் நுழைக்கப்பட்டதாகும்.)

(B) ஆலோசனைக் குழுவில் இடம்பெறும் நபர்கள் : மேற்குறிப்பிட்ட ஆலோசனைக்குழு கீழ்க்கண்ட உறுப்பினர்களைக் கொண்டிருக்கும்.

(அ) அட்டவணை வகுப்பு (Scheduled Caste)அல்லது அட்டவணைப் பழங்குடியைச் (Scheduled Tribe) சார்ந்த நிலமற்ற ஓர் வேளாண் தொழிலாளி.

(ஆ) ஒரு குத்தகைதாரர்.

(இ) சமூக ஊழியர் மூவர்.

இவ்வாறு ஏற்படுத்தப்பட்ட குழு உறுப்பினர்களின் பதவிக்காலம் அவர்கள் நியமிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து மூன்று வருடங்களாகும். அரசு அறிவிக்கையின் வாயிலாக உறுப்பினர்கள் அனைவரின் அல்லது குறிப்பிட்ட உறுப்பினர்களின் பதவிக் காலத்தை நீட்டிக்கலாம். இருப்பினும் இது ஆறு ஆண்டுகளுக்கு மிகக் கூடாது.

குழு உறுப்பினர்களுக்கு பயணப்படி வழங்கப்படும். ஆனால் இது குறிப்பிட்ட விதத்தில் இதற்கென குறிப்பிடப்பட்ட நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் வழங்கப்படும்.

(C) ஆலோசனைக் குழுவின் பணிகள் : இச்சட்டத்தின் கீழ் ஏற்படுத்தப்படும் ஆலோசனைக் குழுவின் பணிகள் பின்வருமாறு;

(i) ஆலோசனைக் குழுவிற்கு உட்பட்ட வட்டத்தில் (taluk) அமைந்துள்ள நிலம் குறித்த தகவல்கள் மற்றும் அந்நிலத்தின் உரிமையாளர், இடையிலிருப்போர் மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தொடர்பான தகவல்கள் மற்றும் விவரங்களை சேகரித்தல்.

(ii) மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவாறு சேகரித்த தகவல்கள் மற்றும் விவரங்களை அந்நிலம் அமைந்த பகுதி குறித்து ஆள்வரை கொண்ட பதிவுரு அலுவலரிடம் அளித்தல்.

(iii) பிரிவு 3,4 மற்றும் 5-ன் கீழான பணிகளை நிறைவேற்றுகையில் பதிவுரு அலுவலருக்கு பரிந்துரை செய்தல்.

(iv) இது தொடர்பாக அரசு விதிகளின்படி குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பிற பணிகளை நிறைவேற்றுதல் போன்றவைகளாகும்.

பதிவுரு அலுவலர் இச்சட்டத்தின் கீழான கடமைகள் மற்றும் பணிகளை ஆற்றிடும் போதும், குறிப்பாக பிரிவு 3,4, மற்றும் 5-ன் கீழான உத்தரவினை இடுமுன்னரும், ஆலோசனைக்குழு அளித்துள்ள தகவல்கள் மற்றும் பரிந்துரைகளை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். அவை ஏற்கும்படியாக இல்லை என பதிவுரு அலுவலர் கருதுவாரேயானால் அதற்கான காரணங்களை எழுத்து மூலமாக குறிப்பிட்டு அதன்பின்னர் தக்க ஆணையை பிறப்பிப்பார்.

அத்தியாயம் - VI

1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம்
The Tamil Nadu Occupants of Kudiyiruppu (Conferment of Ownership) Act, 1971.

PART - A/B

35. 1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்கும்) சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் அளாவுகையை ஆராய்க. (Explain the scope and object of the Tamil Nadu Occupants of Kudiyiruppu (Conferment of Ownership) Act, 1971) - Jun. 2003.

SN - 42 விவசாய நிலம் அல்லது வேளாண் நிலம் / Agricultural Land - Nov. 2003, Nov-2016 (v).

SN - 43 விவசாயி / Agriculturist - Jun. 2002.

SN - 44 குடியிருப்பு / Kudiyiruppu - Nov. 2004, May 2007, V (May - 2011, Nov-2017.

SN - 45 தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் உடைமை உரிமை வழங்கும் சட்டம்., 1971 / T.N. Occupants of Kudiyiruppu Conferment of Ownership Act, 1971., Nov-2018 (v).

விடைக்குறிப்பு : (A) நோக்கம் - (B) அளாவுகை - (1) விவசாய தொழிலாளி (2) விவசாய நிலம் (3) விவசாயி (4) குடியிருப்பு

(A) நோக்கம் :

தமிழ்நாட்டில் உள்ள குடியிருப்புகளில் உறைவிடம் கொண்டுள்ளோருக்கு உடையுரிமை (Ownership) வழங்குவதற்காக இச்சட்டம் இயற்றப்படுவதாக இச்சட்டத்தின் முகப்புரை தெரிவிக்கிறது.

இந்தியா விடுதலைப்பெற்ற துவக்கத்தில் இருந்தே மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் வேளாண் தொழிலின் முக்கியத்துவத்தையும், வேளாண் தொழிலாளர் நலன் பேணப்படுவதன் அவசியத்தையும் நன்கு உணர்ந்திருந்தன. எனவேதான் ஜமீன்தாரி முறையை ஒழித்தல், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களை பாதுகாத்தல் மற்றும் அவர்கள் வெளியேற்றப்படுவதில் இருந்து தடுத்தல், குத்தகை பாக்கியை செலுத்துவதற்கு நிவாரணமளித்தல், குத்தகை ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்தல், நிலத்திற்கான உச்சவரம்பை நிர்ணயித்து உபரி நிலங்களைப் பெறுதல் மற்றும் அவ்வாறு பெறப்பட்ட நிலங்களை நிலமற்றவர்களுக்கும், கிராமங்களில் உள்ள

தகுதியுள்ள மற்றவர்களுக்கு பகிர்ந்தளித்தல் போன்றவை தொடர்பான சட்டங்களை இயற்றுவதில் மிகுந்த அக்கறை காட்டின. இவ்வாறு வேளாண்மைக்கும், வேளாண் தொழிலில் ஈடுபடும் தொழிலாளர்களுக்கும் சலுகைகள் அளிப்பது உணவு உற்பத்தியை அதிகரிக்கச் செய்யும் என்றும் இதனால் மக்கள் அனைவரும் பலன் அடைவர் என்றும், எனவே இத்தகைய நடவடிக்கைகளும் வேளாண் சீர்திருத்தத்தின் ஓர் பகுதியே என்றும் மைய மற்றும் மாநில அரசுகள் உறுதியாக நம்பின. இதன் அடிப்படையில் மேற்குறிப்பிட்டுள்ள பொருள்கள் தொடர்பாக பல சட்டங்கள் இயற்றப்பட்டது. மேலும் மனிதனின் அடிப்படைத் தேவைகளுள் ஒன்றான உறைவிடம் குறித்து, குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோரை வெளியேற்றுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு அளிப்பதற்கு 1961 ஆம் ஆண்டில் ஓர் சட்டம் இயற்றப்பட்டது. அச்சட்டத்தினை தொடர்ந்து குடியிருப்பில் வசித்துவருபவர்களுக்கு உடையுரிமை வழங்கிடும் நோக்கிற்காக இச்சட்டம் 1971 ஆம் ஆண்டு இயற்றப்பட்டது.

(B) அளாவுகை :

இச்சட்டத்தின் நோக்கம் தமிழ்நாட்டில் உள்ள குடியிருப்புகளில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடையுரிமை வழங்குவது என்பதை மேலே கண்டோம். இருப்பினும், மாநில அரசு அறிவிக்கையின் வாயிலாக, மாநிலத்திலுள்ள வெவ்வேறு பகுதிகளுக்கு வெவ்வேறு தேதியிலிருந்து இச்சட்டத்தை நடைமுறைப்படுத்த அதிகாரமுண்டு. முக்கியமாக, இச்சட்டத்தின் கீழான பயனைப் பெறுவதற்கு ஒரு விவசாய நிலத்தில் குத்தகை அல்லது உரிமம் பெற்றதன் அடிப்படையில் குடியிருப்பினைக் கொண்டுள்ள ஓர் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளராக இருத்தல் வேண்டும். ஆகவே இச்சட்டத்தின் பரவெல்லையை அல்லது அளாவுகையை தெளிவாக புரிந்து கொள்வதற்கு 'விவசாயத் தொழிலாளி', 'விவசாய நிலம்', 'விவசாயி' மற்றும் 'குடியிருப்பு' ஆகியவற்றின் பொருள் விளக்கத்தினை அறிந்து கொள்வது இன்றியமையாததாகும்.

(1) விவசாயத் தொழிலாளி (Agricultural Labour) : விவசாயத் தொழிலாளி என்பவர், விவசாய நிலத்தில் தனது உடல் உழைப்பு அளிப்பதையே தொழிலாகக் கொண்டவரும் மற்றும் அத்தொழிலின் மூலம் பெறும் கூலியையே தன் வாழ்க்கையின் முதன்மையான அல்லது பிரதான வருவாயாகக் கொண்டவருமாவார். இருப்பினும், இது தேயிலை, காபி மற்றும் இரப்பர் தோட்டங்களில் வேலை செய்யும் தோட்டத் தொழிலாளரை உள்ளடாக்காது. [பிரிவு -2(1)].

(2) விவசாய நிலம் (Agricultural Land): விவசாய நிலம் என்பது இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(2)-இல் வரையெறுத்துள்ளவாறு கீழ்க்கண்ட ஏதேனும் நோக்கங்களுக்காகப் பயன்படுத்தப்படும் எந்த ஒரு நிலத்தையும் குறிக்கும். அவை;

(a) தோட்டக்கலை (horticulture);

(b) பயிர், புல் அல்லது தோட்ட விளைபொருளை (garden produce) விளைவித்தல்;

(c) மேய்ச்சல் (grazing)

(d) உரப்பயிர்களை விளைவித்தல் (raising of manure crops);

(e) பால்பண்ணை (dairy farming);

(f) கோழிப்பண்ணை (poultry farming);

(g) கால்நடைப் பண்ணை (livestock breeding);

(h) மரங்களை வளர்த்தல் (growing of trees); மற்றும்

(i) மேலே குறிப்பிட்டுள்ள நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கான காட்டு நிலம், மேய்ச்சல் நிலம், பழத்தோட்டம் மற்றும் தோப்பு போன்றவற்றையும் இது உள்ளடக்கும். ஆனால்

(j) தோட்டம் அல்லது தோட்டமாகப் பயன்படுத்தும் நோக்கத்தினை நிறைவேற்றுவதற்கு தேவையான துணை செயல்களுக்காக (ancillary) பயன்படுத்தும் நிலம் அல்லது வீட்டுமனை அல்லது வேளாண் நோக்கங்களுக்கு அல்லாத செயல்களுக்காக முழுமையாக பயன்படுத்தப்படும் நிலம் போன்றவற்றை உள்ளடக்காது.

(3) விவசாயி (Agriculturist) [பிரிவு 2(3)]: தன்னுடைய உடல் உழைப்பினாலோ அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களின் உடல் உழைப்பினாலோ விவசாய நிலத்தில் பயிரிடும் தொழிலை மேற்கொள்ளும் எந்த ஒரு நபரும் இச்சட்டத்தின் கீழ் விவசாயி எனப்படுவர். இங்கே கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில், விவசாயி என்பவர் கண்டிப்பாக தன் சொந்த உடல் உழைப்பை அளிக்கவேண்டும் என்பதில்லை. அவர் குடும்பத்தில் உள்ள ஏவரேனும் ஒரு உறுப்பினரின் உடல் உழைப்பு இருந்தாலே போதுமானதாகும் .

(4) குடியிருப்பு (Kudiyiruppu) **[பிரிவு 2(8)] :** ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளர், குத்தகைதாரர் அல்லது உரிமம் பெற்றவர் என்பதன் அடிப்படையில் வசிப்பதற்காக கொண்டுள்ள வீடு அல்லது குடிசையே குடியிருப்பு எனப்படும். மேலும் அத்தகைய வீடு அல்லது குடிசையை வசதியாக அனுபவிப்பதற்கு அவசியமான அருகிலுள்ள மற்ற இடங்களையும் இது உள்ளடக்கும்.

எந்த ஒரு குடியிருப்பிலும் உறைவிடம் கொண்டுள்ளோரை விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி என்று அதற்கு மாற்றானது மெய்ப்பிக்கும்வரை கருதப்படுவர். மேற்குறிப்பிட்டவாறு குடியிருப்புக்கு அருகாமையில் உள்ள இடம் அத்தகைய வீடு அல்லது குடிசையை வசதியாக அனுபவிப்பதற்கு அவசியமா என்ற கேள்விக்கான முடிவை தீர்மானிக்கும் போது

(அ) 1990 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதிக்கு உடன் முன்னர் வரை அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளியினால் அனுபவிக்கப்பட்டிருக்கும் நிலப்பரப்பு மற்றும்

(ஆ) குறிப்பிடப்படும் இதர பிற காரணிகளும் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளப்படும்.

'குடியிருப்பு' தொடர்பான வழக்குகள் :

குடியிருப்பு என்பது வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசை கட்டப்பட்டுள்ள இடத்தைக் குறிக்கும். அந்த இடம் ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் அல்லது உரிமம் பெற்றதன் அடிப்படையில் ஓர் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு விடப்பட்டிருக்க வேண்டும். அத்தகையோர் மட்டுமே பட்டா பெறுவதற்கு தகுதிபெற்றவர்களாவர் **[எம். வி. கிருஷ்ண ஐயர் எதிர் சி. ராயப்பன் மற்றும் பலர் (1990) 2 MLJ 382]**.

குடியிருப்பு என்பது குத்தகை அடிப்படையில் அல்லது உரிமம் பெற்றதன் அடிப்படையில் இடத்தை அனுபவிப்பதற்காக மட்டுமே இருக்க வேண்டும். ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி வாடகைக்கு பெறும் உறுதியான கட்டிடம் குடியிருப்பு ஆகாது. **[டி.கே. நாராயண பிள்ளை எதிர் நாகநாத ஐயர் (1981) 1 MLJ 506].**

குடியிருப்பு என்பது இடத்தை (மனையை) மட்டுமே குறிக்கும். அத்தகைய இடம் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளியால் ஓர் குத்தகை அல்லது உரிமம் பெற்றதன் அடிப்படையில் சுவாதீனம் கொண்டிருக்க வேண்டும். அந்த நிலத்தின் மீது வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசை இருக்க வேண்டும். **[ராசு பிள்ளை எதிர் கூடுதல் வட்டாட்சியர், மயிலாடுதுறை (1985) 2 MLJ 290]**

மேற்குறிப்பிட்ட வழக்குகளினின்று 'குடியிருப்பு' என்பது கீழ்க்கானும் கூறுகளை உள்ளடக்கியது என்பது தெரியவருகிறது. அவை;

(i) வசிக்கும் வீடு அல்லது குடிசைக்கான மனை இருக்க வேண்டும்;

(ii) அத்தகைய வீடு அல்லது குடிசை, விவசாயினாலோ அல்லது விவசாயத் தொழிலாளியினாலோ குடியிருந்து வந்திருக்கவேண்டும்

(iii) அவ்வாறு வசித்து வருவது குத்தகைதாரர் அல்லது உரிமம் பெற்றவர் என்பதன் அடிப்படையில் இருக்க வேண்டும். மற்றும்

(iv) அத்தகையை வசிக்கும் வீடு அல்லது குடிசையில் வசித்து வரும் அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி ஓர் குத்தகை ஒப்பந்தத்தின் கீழ் குத்தகைதாரராக இருக்க வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள வரையறைகளுக்கான பொருள் விளக்கங் -களினின்று இச்சட்டத்தின் அளாவுகையை நன்கு புரிந்துக்கொள்ளலாம்.

36. 1971-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைஞர் (உடைமை உரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின் முக்கியக்கூறுகளை விவாதிக்க. (Discuss the salient features of the Tamil Nadu Occupants of Kudiyiruppu (Conferment of Ownership) Act, 1971. - May-2018 (அல்லது)

❖ **1971-ஆம் ஆண்டைய தமிழ்நாடுக் குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடைமையுரிமை வழங்கு) சட்டத்தைப் பற்றி விவரி. (Explain the provisions relating to the Tamil Nadu Occupants of Kudiyiruppu (Conferment of Ownership) Act, 1971., May-2017 (v) (அல்லது)**

❖ **1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு கையுடைமை -யாளர்கள் (உரிமையுடைமை வழங்குதல்) சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் முக்கிய அம்சங்களை விவரி. (Explain the object and salient features of the Tamil Nadu Occuapants of Kudiyiruppu (conferment of ownership) Act, 1971.) - May 2008.**

விடைக்குறிப்பு : (A) நோக்கம் – (B) சிறப்பியல்புகள்

(A) நோக்கம் :

(முந்தைய வினாவிற்கான விடையில் காண்க).

(B) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் அல்லது முக்கிய அம்சங்கள் :

(1) இச்சட்டம் இதன் முகப்புரையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ளோருக்கு உடையுரிமை வழங்கும் உயரிய நோக்கம் கொண்டது.

(2) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3-ன் படி 1990 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று குடியிருப்பில் குத்தகைதாரராக அல்லது உரிமம் பெற்றவராக வசிக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயத்தொழிலாளி அக்குடியிருப்பின் முழு உரிமையாளர் ஆவார். முழுக் குடியிருப்பும் வில்லங்கம் ஏதுமின்றி அவரை சேர்ந்தடையும். குடியிருப்பு நிலத்தின் ஒரு பகுதியில் இருந்து, நில உரிமையாளர் அத்தகைய நிலத்தை வசதியாக அனுபவிப்பதற்கு இடையூறாக இருப்பின் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு நில உரிமையாளர் வேறிடத்தில் மாற்று மனை (alternative site) கொடுப்பது குறித்த வாசகங்களை பிரிவு-3A கொண்டுள்ளது.

(3) ஒரு நபர் விவசாயியா? அல்லது விவசாயத் தொழிலாளரா? அல்லது ஒரு நிலம் விவசாய நிலமா? அல்லது ஓர் இடம் குடியிருப்பா? என்பது போன்ற கேள்விகளுக்கும் மற்றும் ஓர் குடியிருப்புக்கு அருகாமையிலுள்ள இடம் அக்குடியிருப்பை வசதியாக அனுபவிக்க அவசியமா? ஆகியவைகள் குறித்தும் எழும் கேள்விகளை அதிகாரம் படைத்த அலுவலர் இதன் பொருட்டு குறிப்பிடப்படும் வழி நின்று முடிவு செய்வார் என்பதை பிரிவு-3B தெரிவிக்கிறது.

(4) ஏதேனும் ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி, 1990 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருந்தாரா, இல்லையா என்பது குறித்து சச்சரவு எழுந்தால் அதனை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் முடிவு செய்தல் வேண்டும் என்று பிரிவு-4ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

(5) சேர்ந்தடை குடியிருப்பில் (vested kudiyiruppu) அல்லது மேல் கட்டிடத்தில் (super structure) நலன் அல்லது உரிமை பெற்ற எவருக்கும் இழப்பீடு பெறுவதற்கு உரிமையுண்டு என்பதை பிரிவு-6 குறிப்பிடுகிறது.

(6) அதிகாரம் பெற்ற, அலுவலர் குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடத்திற்காக அளிக்கும் இழப்பீடு தொடர்பாக பிரிவு -7-ம், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளித்த இழப்பீட்டினை ஏற்காதவர் நீதிமன்றத்தில் மேன்முறையீடு செய்வது தொடர்பாக பிரிவு -8-ம், இழப்பீட்டில் உரிமை கொண்ட நபர்களுக்கு இடையே அளிக்கப்படும் விகிதப்பகிர்வு குறித்து பிரிவு-9-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

(7) இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு மற்றும் இழப்பீடு பெறும் நபர்கள் குறித்து எழும் தகராறுகளை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பிவைப்பார் என்றும், இது தொடர்பான வழக்குகளில் நீதிமன்றம் 1894 ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் மூன்றாவது பகுதியில் கூறப்பட்டுள்ள வகையங்களை பின்பற்றும் என்றும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-9(2) குறிப்பிடுகின்றது.

(8) அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் இச்சட்டத்தின் கீழான விசாரணையை மேற்கொள்ளும் பொழுது, சில குறிப்பிட்ட பொருள்கள் குறித்து 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கீழ் ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ள அதே அதிகாரங்களை கொண்டிருப்பார் என்பதை பிரிவு-12, தெரிவிக்கிறது.

(9) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-14, குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் அக்குடியிருப்பிற்கு உரிமையாளரான பின், அரசு செலுத்திய இழப்பீட்டுத் தொகையை ஈடு செய்ய வேண்டிய கடப்பாட்டினைக் கொண்டுள்ளார் என்றும் மற்றும் அதற்கான முறைகள் பற்றியும் குறிப்பிடுகிறது. மேலும் குடியிருப்பின் உரிமையாளர் அரசுக்கு செலுத்தவேண்டிய தொகை நில வருவாயாக கருதப்பட்டு வசூலிக்கப்படும் என்பதை பிரிவு-14(3) குறிப்பிடுகிறது.

(10) குடியிருப்பின் உரிமையாளர், உரிமை மூலத்தை (title) உரிமை மாற்றம் செய்யும் பொழுது அவரும், உரிமை மாற்றம் பெறுபவரும் (அதாவது விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி) மூன்று மாதத்திற்குள் இது தொடர்பான அறிவிப்பினை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு தெரியப்படுத்த வேண்டும் என்று பிரிவு-15(1) கூறுகிறது. அதே போல் குடியிருப்பின் உரிமையாளர் இறப்பாரேயானால் அவரது வாரிசுகள் ஓராண்டிற்குள்ளாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு அறிவிப்பு தர வேண்டும்.

(11) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியிலிருந்து பத்து ஆண்டுகளுக்குள் குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடம் உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவதை பிரிவு-15A தடைசெய்கிறது. இதனை மீறி மாற்றாக்கம் செய்தால் அது வில்லங்கமின்றி அரசிடம் சேரும் என்பதை பிரிவு-15A(2) குறிப்பிடுகிறது. மேலும் குடியிருப்பின் உரிமையாளர் பெயர் இரவல்தாரராக (Benami) இருந்து வேறு எவரையேனும் அக்குடியிருப்பில் தங்க அனுமதிப்பாராயின், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் எடுக்கும் நடவடிக்கைகள் பற்றி பிரிவு-15A(3) மற்றும் 15-A(4) ஆகியவை எடுத்துரைக்கின்றன.

(12) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதிக்கு உடன் முன்னர் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் பயன்படுத்திய நிலத்தை பொதுப்பயன் நோக்கிற்காக அரசு கையகப்படுத்துவது தொடர்பாக பிரிவு-17 குறிப்பிடுகிறது.

(13) இச்சட்டத்தின் கீழ் அரசு அல்லது அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் முடிவு செய்யும் பொருள்களில் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரை தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. (பிரிவு - 23)

(14) இச்சட்டத்தின் அல்லது இச்சட்டத்தின் கீழ் இயற்றப்பட்ட விதிகளின் கீழ் நல்லெண்ண அடிப்படையில் செய்யப்படும் செயல்களுக்கு, பிரிவு-26 பாதுகாப்பு அளிக்கிறது.

(15) இச்சட்டத்தின் நோக்கத்தினை செயல்படுத்துவதற்கு ஏதுவாக விதிகளைச் செய்யும் அதிகாரத்தை அரசுக்கு, பிரிவு-27 வழங்குகிறது.

37. 'குடியிருப்பு' என்பதன் பொருள் யாது? குடியிருப்பின் உரிமையினை பெற பூர்த்தி செய்ய வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை? (What is meant by kudiyiruppu? What are the conditions to be satisfied in order to get ownership of kudiyiruppu? - Nov-2012.

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - குடியிருப்பு - குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்படுதல் - உடைமை உரிமை பெறுவதற்கான நிபந்தனைகள் - மனையும் மேற்கட்டிடமும் - எப்போது உடைமையுரிமை வழங்கப்படமாட்டது? - குடியிருப்பின் குறைந்தபட்ச அளவு - உடைமையுரிமை பெறுவதற்கான நடைமுறைகள் - மேன்முறையீடு

1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் உடைமையுரிமை வழங்கும் சட்டம், குடியிருப்பில் வசிப்போருக்கு, உடைமையுரிமை அளிப்பதை முதன்மை நோக்கமாகக் கொண்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3, இது தொடர்பான வாசங்களைக் கொண்டுள்ளது. இனி அவற்றினைக் காண்போம்.

'குடியிருப்பு' (வினா எண் 35 க்கான 4 வது வரையறையில் காண்க.)

குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்படுதல் :

குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் உடைமை உரிமை பெறுவது தொடர்பான வாசகங்களை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3 குறிப்பிடுகிறது என்பதை மேலே கண்டோம். பிரிவு-3, மூன்று உட்பிரிவுகளைக் கொண்டுள்ளது. இவற்றில், குடியிருப்பில் உறைந்துள்ளோர் உடைமையுரிமை பெறுவதற்கான தகுதிகள் அல்லது நிபந்தனைகள் குறித்து உட்பிரிவு-1ம், குடியிருப்பும் மேல் கட்டிடமும் வெவ்வேறு நபர்களின் பேரில் இருக்கும் நிலை குறித்து உட்பிரிவு-2ம், குடியிருப்பில் உறைந்துள்ளோர் எப்போது குடியிருப்பு உடைமையுரிமை பெறமுடியாது என்பது குறித்து உட்பிரிவு-3-ம் குறிப்பிடுகின்றது.

உடைமை உரிமை பெறுவதற்கான நிபந்தனைகள் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(1) -ன்படி, ஓர் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர்

உடைமை உரிமையை பெறுவதற்கு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்படுதல் வேண்டும். அவை

(i) உடைமை உரிமை கோருபவர் ஒரு விவசாயியாகவோ அல்லது விவசாயத் தொழிலாளராகவோ இருத்தல் வேண்டும்.

(ii) 1990-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டவராக இருத்தல் வேண்டும்.

(iii) குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருக்கும் அத்தகைய நபர், குத்தகைதாரர் அல்லது உரிமம் பெற்றவர் என்பதன் அடிப்படையில் இருக்க வேண்டும்.

(iv) இச்சட்டத்தின் கீழ் இயற்றப்பட்டுள்ள விதியில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலக்கெடுவுக்குள் உடையுரிமை பெற விண்ணப்பிக்க வேண்டும்.

மனையும் மேற்கட்டிடமும் :

குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ளவரை தவிர வேறு எவருக்கேனும் மேல்கட்டிடம் உரியதாக இருப்பின், இச்சட்ட நடைமுறைத் தேதியிலிருந்து அத்தகைய மேல்கட்டிடமும், குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு முழுமையாக சேர்ந்தடையும் என்பதை பிரிவு -3(2) குறிப்பிடுகிறது. இந்த உட்பிரிவு, வீட்டுமனை மற்றும் மேல் கட்டிடம் ஆகிய இரண்டும் வெவ்வேறு நபர்களுக்கு உரிமை கொண்டதாக இருக்கும் நிலையை கூறுகிறது. **விசாலாட்சி எதிர் மருதமுத்துப்பிள்ளை** (1981) 2 MLJ 393 என்ற வழக்கில் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர், மேல் கட்டிடத்திற்கு உரிமை பெறாதவராக இருப்பின், பிரிவு 3(2) பொருந்தும் என்றும், 'குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ளவரை தவிர மேல் கட்டிடம் எவருக்கு உரியதாக இருந்தாலும்' என்று பிரிவு 3(2)-ல் குறிப்பிடப்பட்டிருப்பது, மனையின் உரிமையாளர் (நில உரிமையாளர்) அல்லது மூன்றாம் நபர் ஆகிய அனைவரையும் உள்ளடக்கும் என்றும், ஆகவே பிரதிவாதி விவசாயி ஆக இருப்பதால், பிரிவு 3(2)-ன் கீழ் மேல் கட்டிட உரிமையும் அவரை சேர்ந்தடையும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

எப்போது உடைமையுரிமை வழங்கப்படமாட்டாது? :

குடியிருப்பிலிருந்து 1 கி.மீ. தொலைவிற்குள், ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி ஏற்கனவே வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது வீட்டு மனை அல்லது குடிசையை சொந்தமாகக் கொண்டிருப்பின், அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத்தொழிலாளி இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(3)-ன் கீழ் குடியிருப்பின் உடையுரிமையை பெறமுடியாது. அதாவது பிரிவு 3(3), பிரிவு 3(1)-க்கு விதிவிலக்காகும்.

குடியிருப்பின் குறைந்த பட்ச அளவு :

பிரிவு 3 -ன் கீழ் குறிப்பிடப்படும் வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசை அல்லது வீட்டுமனை குறைந்த பட்சம் 3 சென்ட் அளவில் இருக்க வேண்டும் என்பதை பிரிவு 3(3) குறிப்பிடுகிறது. இந்த அளவை வைத்துப்பார்க்கும்போது

குடியிருப்பில் வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசை அல்லது காலிமனை குறைந்தபட்சம் 1306.88 ச.அடிகள் இருக்கவேண்டும் என்பதை புரிந்து கொள்ளலாம்.

உடையுரிமை பெறுவதற்கான நடைமுறைகள் :

இச்சட்டத்தின் கீழ் குடியிருப்பில் உடையுரிமைக் கோரும் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி 1990 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்று குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருந்தாரா என்பது மிகவும் முக்கியமானதாகும். ஏனெனில் அத்தேதியில் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருந்தால் மட்டுமே ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி அக்குடியிருப்பின் மீதான உடையுரிமையைக் கோர முடியும். பொதுவாக நில உரிமையாளர்கள் குடியிருப்பின் மீதான உடையுரிமை வழங்கப்படாமல் இருப்பதற்காக மேற்குறிப்பிட்ட தேதியில் ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருந்தாலும் இல்லை என்று மறுப்பர். ஆனால் அக்குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ள விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி, தான் 1990 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதிக்கு முன்பிருந்தே இருப்பதாக வாதிடுவார்.

குடியிருப்பில் உறைவிடம்கொண்டுள்ள தேதி தொடர்பாக தகராறு எழுந்தால், அத்தகராறு ஏற்பட்ட தினத்திலிருந்து இரண்டு மாதங்களுக்குள் நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியைக் குறித்து ஆள்வரை வரம்பு கொண்டுள்ள அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு படிவம்-1 இன் கீழ் விண்ணப்பிக்க வேண்டும். இரண்டு மாத காலக்கொடு முடிந்து பெறும் விண்ணப்பத்தை, அக்கால தாமதத்திற்கு உரிய நியாயமான காரணங்கள் இருப்பதாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் உளநிறைவு அடைந்தால், அத்தகைய காரணங்களை எழுத்து மூலமாக பதிவு செய்து அத்தகைய விண்ணப்பத்தை அனுமதிக்கலாம் (விதி-3). விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், விண்ணப்பதாரருக்கும் மற்றும் விண்ணப்பத்தில் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும் குடியிருப்பின் மீது நலன் கொண்ட அனைத்து நபர்களுக்கும் தன் முன் தோன்றுவதற்கும் அல்லது பிரதிநிதித்துவம் செய்யப்படுவதற்குமான ஓர் தேதியை குறிப்பிட்டு அறிவிப்பினை வழங்குவார். அறிவிப்பில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தேதியில் அல்லது தான் அதற்கென ஒதுக்கிவைத்துள்ள தேதியில் தரப்பினர் கூறுவதை கேட்பதற்கான வாய்ப்பளித்து அத்தகராறு தொடர்பான தனது உத்தரவினை அளிப்பார். மேலும் தனது உத்தரவினை சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினர்களுக்கும் தெரியப்படுத்துவார் (விதி-4).

மேன்முறையீடு :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் உத்தரவினால் பாதிக்கப்படும் நபர் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-5 -ன் கீழ் மேல்முறையீடு செய்யலாம். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளித்த உத்தரவின் நகல் பெற்ற 90 நாட்களுக்குள் மேல்முறையீடு செய்யப்படுதல் வேண்டும். ஒவ்வொரு மேன்முறையீடும் இச்சட்டத்தின் கீழ் இயற்றப்பட்ட விதி-5 இல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு படிவம் -II ஐ பூர்த்தி செய்து அத்துடன் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளித்துள்ள உத்தரவின் சான்றிடப்பட்ட நகலை

இணைத்து, மாவட்ட ஆட்சியர் அல்லது இதற்கென அரசினால் குறிப்பிடப்படும் அலுவலருக்கு மேல்முறையீடு செய்யப்படுதல் வேண்டும். 90 நாள் காலக்கெடு கடந்து அளிக்கப்படும் மேன்முறையீட்டு விண்ணப்பங்களையும், காலதாமதத்திற்கான தகுந்த காரணங்கள் இருப்பதாக, மேன்முறையீட்டு அலுவலர் உளநிறைவு அடைந்தால், அவற்றினை எழுத்து மூலமாக பதிவு செய்து அனுமதிப்பதிற்கும் அதிகாரம் உண்டு.

மேல் முறையீட்டு விண்ணப்பத்தினை பெற்றபின், மேன்முறையீட்டு அலுவலர் கேட்பதற்கான தேதியை குறிப்பிட்டு தரப்பினர்களுக்கு அறிவிப்பினை வழங்குவார். குறிப்பிட்ட தேதியில் அல்லது தள்ளிவைக்கப்பட்ட தேதியில் தரப்பினர் அல்லது அவரது பிரதிநிதிகள் கூறுவதை கேட்பதற்கு வாய்ப்பளித்து அதன்பின் தனது உத்தரவினை அளிப்பார். மேன்முறையீட்டு அலுவலர் மேன்முறையீட்டு விண்ணப்பத்தினை அனுமதித்தோ அல்லது தள்ளுபடி செய்தோ அல்லது தான் அளிக்கும் வழிகாட்டுதல்களின்படி புதிதாக விசாரித்து உத்தரவிடுமாறு மீண்டும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு உத்தரவிடலாம். தான் அளிக்கும் உத்தரவினை மேல்முறையீட்டு அலுவலர் தரப்பினர்களுக்கு அளித்திடச் செய்வார்.

38. 'குடியிருப்பு' என்பதை வரையறுத்து குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு மாற்றுமனை அளிப்பதற்கு செய்யப்பட்டுள்ள வழி வகைகளை விவரி. (What is meant by 'Kudiyiruppu'? Discuss the provisions relating to providing alternative site to the Occupants of Kudiyiruppu.) - Jun. 2005.

SN - 46 **மாற்று மனையிடம் / Alternative Site - Nov. 2007, Jun. 2009, May 2011, May 2012, Nov-2014, Nov-2015, May-2016, Nov-2017 (v), Nov-2018.**

விடைக்குறிப்பு : குடியிருப்பு – மாற்றுமனை அளித்தல் – நிபந்தனைகள் – செலவுத்தொகை அளித்தல் – நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றாததன் விளைவுகள் – மாற்றுமனை உரிமை பெறுதல் – இச்சட்டத்தின் பாதுகாப்பு ரத்தாகுதல்

குடியிருப்பு :

(வினா எண் 35-க்கான விடையின் 4-ஆவது வரையறையில் காண்க).

மாற்றுமனை அளித்தல் :

1971 ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்கும்) சட்டத்தின் பரிவு 3-A, மாற்றுமனை அளிப்பது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இச்சட்டத்தின் கீழ் ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி உரிமையாகப் பெற்ற குடியிருப்பு, நிலத்தின் ஒரு பகுதியில் இருந்து, அத்தகைய நிலத்தின் உரிமையாளர் வசதியாக தன்னுடைய நிலத்தை

முழுமையாக அனுபவிப்பதற்கு இடையூறாக இருந்தால், மேற்குறிப்பிட்ட விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு வேறிடத்தில் மாற்றுமனை கொடுக்க அனுமதி வேண்டி அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்கலாம். மாற்றுமனை குறிப்பிட்ட தொலைவிற்குள் இருக்கவேண்டும் மற்றும் குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவுக்குள் அளிக்கப்பட வேண்டும் என்கிற நிபந்தனைகளின் பேரில், நில உரிமையாளர் ஏற்கனவே கொண்டுள்ள அல்லது அதே நிலத்தின் வேறொரு பகுதியில் உள்ள அத்தகைய மாற்றுமனை அளிக்கும் விண்ணப்பத்தினை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அனுமதிக்கலாம்.

நிபந்தனைகள் :

நில உரிமைாளர் அளிக்கும் அத்தகைய மாற்றுமனை கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளை நிறைவு செய்ய வேண்டும். அவை

(i) மாற்றுமனைஅளிக்கப்படும் இடத்தில் ஏற்கனவே வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசை இல்லாமல் இருந்தால், அத்தகைய மாற்றுமனை (இடம்) வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசையை கட்டுவதற்கு தகுதியுள்ளதாக இருக்க வேண்டும்.

(ii) ஏற்கனவே இருக்கும் குடியிருப்பின் அளவை விட குறைவாக இருக்கக்கூடாது. அதாவது குறைந்தபட்சம் 3 சென்ட் அளவு இருக்க வேண்டும். மற்றும்;

(iii) இது தொடர்பாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரால் குறிப்பிடப்படும் இதர நிபந்தனைகள்.

செலவுத்தொகை அளித்தல் :

நில உரிமையாளர் மாற்றுமனை அளிக்க அனுமதி வேண்டி பெறப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் பேரில் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், மேல் கட்டிடம் கட்டுவதற்கான தொகை, குடியிருப்பை மாற்றுவதனால் ஆகும் நியாயமான செலவுக்கான தொகை ஆகியவற்றை, நில உரிமையாளர், விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் அளிக்க வேண்டும் என உத்தரவிடலாம். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் இத்தகைய மாற்றுமனை அளிக்க அனுமதி வழங்கு முன், அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு கேட்பதற்கான முறையான வாய்ப்பு அளிக்க வேண்டும். மேலும் நில உரிமையாளர் ஏற்கனவே மாற்றுமனையை சொந்தமாக கொண்டிராவிடில், மாற்றுமனை அளிக்க அனுமதி கோரும் அவரின் விண்ணப்பத்தினை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் நிராகரித்திடுவார்.

நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றாததன் விளைவுகள் :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அனுமதித்தவாறு நில உரிமையாளர் குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் மாற்றுமனை அளிக்க தவறினாலும் அல்லது தொகை செலுத்தப்படுவது தொடர்பான நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றத் தவறினாலும், விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளியினால் தற்போது கொண்டுள்ள குடியிருப்பையே சொந்தமாகக் கொள்வதற்கு உரிமையுண்டு.

மாற்றுமனை உரிமை பெறுதல் :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளித்த அனுமதியைத் தொடர்ந்து நில உரிமையாளர் அளிக்கும் மாற்றுமனையில் உறைவிடம் கொள்வதற்கு அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு வாய்ப்பு அளிக்கப்படும். அவர் அக்குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொள்ளும் நாள் முதல் அத்தகைய குடியிருப்பிற்கு (மாற்றுமனை) அவர் உடையுரிமையாளராக கருதப்படுதல் வேண்டும். அத்தகைய மாற்று குடியிருப்பு முழுவதுமாக எவ்வித வில்லங்கமுமின்றி அவரை சேர்ந்தடையும். அதே போல் நில உரிமைாளருக்கும் அவர்தம் நிலத்தில் இருந்த குடியிருப்பு திரும்ப அவரின் உடையுரிமைக்கு சேர்ந்தடையும்.

இச்சட்டத்தின் பாதுகாப்பு நீக்கப்படுதல் :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளித்த காலக்கெடுவுக்குள் மாற்றுமனைக்கு செல்லத்தவறிய அல்லது செல்லவிரும்பாத விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி இச்சட்டத்தின் கீழ் எவ்வித பலனையும் பெறமுடியாது. இருப்பினும் 1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டத்தின் கீழ் பாதுகாப்பு பெற உரிமையுண்டு.

39. குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உரிமை பெறவும் மற்றும் மாற்றுமனை பெறுவதற்கான வகையங்களையும் விவரிக்கவும். (Explain the provisions relating to providing conferment of ownership and alternative site to the occupants of kudiyiruppu) - May-2018 (v).

விடைக்குறிப்பு : (அ) குடியிருப்பில் உடைவிடம் கொண்டோருக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்படுதல் – (ஆ) மாற்றுமனை பெறுதல்

(அ) குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்படுதல்: (வினா எண் – 37-க்கான விடையை சுருக்கமாக குறிப்பிடவும்)

(ஆ) மாற்றுமனை பெறுதல்: (வினா எண் – 38-க்கான விடையை சுருக்கமாக குறிப்பிடவும்)

40. குடியிருப்புதாரருக்கு அளிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடம் உரிமை மாற்றம் செய்யமுடியுமா? உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டால் அதன் விளைவுகள் யாவை? (Can the Kudiyiruppu or superstructure conferred on the occupant be alienated? If it is alienated, what are it's consequences?) - Jun 2002.

SN - 47 குடியிருப்பு மற்றும் அதனை உரிமை மாற்றம் செய்தல் / Kudiyiruppu and it's transfer - Nov. 2005, Jun. 2006, Dec. 2009, Nov. 2011.

விடைக்குறிப்பு : (i) குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடத்தை உரிமை மாற்றம் செய்ய தடை – (ii) உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையதாக விளம்புதல் – (iii) குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடம் அரசிடம் சேர்ந்தடைதல் – (iv) குடியிருப்பில் உள்ளோரை வெளியேற்றுதல்

இச்சட்டம் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு உடையுரிமை வழங்கும் உயர்வான நோக்கத்தினை செயல்படுத்துவதற்காக இயற்றப்பட்டது. இதன் பொருட்டுதான் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயத்தொழிலாளியின் சார்பாக அரசே அக்குடியிருப்பு மற்றும் மேற்கட்டிடத்தின் மீது உரிமை கொண்டவர்களுக்கு இழப்பீடு செலுத்தி மேற்குறிப்பிட்ட விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளிக்கு அக்குடியிருப்பின் உடையுரிமையை வழங்குகிறது. மேலும் குடியிருப்பில் உடையுரிமை பெற்ற அத்தகைய விவசாயி (அ) விவசாயத் தொழிலாளி அரசு செலுத்திய தொகையை திரும்ப செலுத்துவதற்கு வசதியாக எளிய தவணை முறையில் பணத்தை திரும்ப செலுத்தவும் இச்சட்டம் வழிவகை செய்கிறது. இச்சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்பெறும் சலுகை குடியிருப்பில் உறைந்துள்ள விவசாயி (அ) விவசாயத் தொழிலாளி போன்றோர் மட்டுமே பயன்பெற வேண்டும் என்பதே அரசின் நோக்கமாகும். அரசு அளித்துள்ள இத்தகைய உரிமையை மாற்றமுடியுமா என்பதையும் அவ்வாறு உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டால் ஏற்படும் விளைவுகள் பற்றியும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு -15-A, குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவு 1974-ஆம் ஆண்டில் நுழைக்கப்பட்டது. இனி அவற்றைக் காண்போம்.

(i) குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடத்தை உரிமை மாற்றம் செய்ய தடை :

1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின் பிரிவு-15A, குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடத்தை மாற்றாக்கம் (alienation) செய்வதை தடை செய்கிறது.

பிரிவு-3-ன் கீழ் குடியிருப்பு அல்லது மேல்கட்டிடம் சேர்ந்தடையப் பெற்ற, குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்ட எந்த ஒரு நபரும் அல்லது பிரிவு -3Aன் கீழ் சேர்ந்தடைந்த உரிமையாளராகக் கருதப்பட வேண்டிய குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்ட எந்த ஒரு நபரும் மற்றும் அத்தகைய நபர்களின் வாரிசு எவரும் அல்லது சட்டமுறைப் பிரதிநிதி எவரும், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் முன் ஒப்பளிப்பு (previous sanction) இன்றி, இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியிலிருந்து 10 வருடங்களுக்குள் அத்தகைய குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தை முழுமையாகவோ அல்லது அதன் ஏதேனும் ஒரு பகுதியையோ விற்க, அடைமானம் வைக்க, குத்தகைக்கு விட அல்லது வேறு ஏதேனும் முறையில் மாற்றாக்கம் செய்யக்கூடாது என்று பிரிவு -15 A (1) குறிப்பிடுகிறது.

(ii) உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையதாக விளம்புதல் :

மேலே உட்பிரிவு-1-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவற்றிற்கு முரணாக ஏதேனும் குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடம் மாற்றாக்கம் செய்யப்பட்டுள்ளதாக அறிந்தால்

அல்லது தகவல் கிடைக்கப் பெற்றால், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ள நபருக்கும் மற்றும் அத்தகைய மாற்றாக்கத்தினால் பாதிக்கப்படும் நபர்களுக்கும் அறிவிப்பினைச் செய்து, தான் தகுந்தது எனக் கருதும் முறையில் ஓர் விசாரணை நடத்தி அத்தகைய மாற்றாக்கம் இல்லா நிலையது (null and void) என விளம்புவார். அத்தகைய விளம்புகையைத் தொடர்ந்து அக்குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடம் தண்டமாக பறிமுதல் செய்யப்பட்டு வில்லங்கங்கள் ஏதுமின்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும் (உட்பிரிவு-2).

(iii) குடியிருப்பு அல்லது மேல்கட்டிடம் அரசிடம் சேர்ந்தடைதல் :

பிரிவு-3 இன் கீழ் குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடம் சேர்ந்தடைந்த ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி எவரும் அல்லது பிரிவு-3A இன் கீழ் சேர்ந்தடைந்த உரிமையாளராகக் கருதப்பட வேண்டிய ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி எவரும், குடியிருப்பு அல்லது மேல்கட்டிடத்தின் பெயர் இரவல்தாரராக (benami) இருந்து வேறு எவரையேனும் அத்தகைய குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தில் தங்குவதற்கு அனுமதித்தால், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளர் மற்றும் அக்குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தில் தங்கியுள்ள நபர் ஆகியோருக்கு அறிவிப்பினைச் செய்து மற்றும் தக்கதெனக் தான் கருதும் ஓர் விசாரணையை மேற்கொண்டு அத்தகைய குடியிருப்பு அல்லது மேற்கட்டிடத்தில் அத்தகைய நபர் தங்கியிருப்பது சட்ட விரோதம் (illegal) என விளம்புவார். அத்தகைய விளம்புகையைத் தொடர்ந்து அக்குடியிருப்பு அல்லது மேல்கட்டிடம் தண்டமாக பறிமுதல் செய்யப்பட்டு எவ்வித வில்லங்கமின்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும் (உட்பிரிவு -3).

(iv) குடியிருப்பில் உள்ளோரை வெளியேற்றுதல் :

உட்பிரிவு-2 மற்றும் உட்பிரிவு -3 ன் கீழ் அரசிடம் சேர்ந்தடைந்த குடியிருப்பு அல்லது மேல்கட்டிடத்தல் உறைவிடம் கொண்டோர் அல்லது சுவாதீனத்தில் உள்ள வேறு நபர் எவரும் அல்லது தங்கியிருப்போர், அக்குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தை காலி செய்து சேர்ந்தடைந்த அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் உடனடியாக சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்க வேண்டும். அவ்வாறு அக்குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தை காலி செய்து அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் சுவாதீனம் கொடுக்கத் தவறும் நபரை வெளியேற்றி அத்தகைய குடியிருப்பு அல்லது மேல் கட்டிடத்தின் சுவாதீனத்தை பெறும் நோக்கிற்காக தேவைப்படும் ஆற்றலை (force) (பொதுவாக காவல் துறையினரின் உதவியை) பயன்படுத்தலாம்.

N. கிருஷ்ணன் எதிர் மாவட்ட வருவாய் அதிகாரி, நாகப்பட்டினம் மற்றும் பலர் (2006) 1 MLJ 297., என்ற வழக்கில் இச்சட்டத்திற்கு முரணாக குடியிருப்பு மாற்றாக்கம் செய்யப்படின், அத்தகைய குடியிருப்பு மற்றும் மேல் கட்டிடம் எவ்வித வில்லங்கமின்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும் என்றும் அத்தகைய சொத்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 15-A-ல் கூறப்பட்டுள்ளவைகளை மீறி மீட்டளிக்க (restore) முடியாது எனவும் கூறப்பட்டது.

41. இரண்டு குடியிருப்புச் சட்டங்களின் முக்கிய நோக்கங்கள் யாவை? (What are the main objects of the two Kudiyiruppu Acts?) - May-2016.

SN - 48 தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்று வதனின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம், 1961 / The Tamil Nadu Occupants of Kudiyiruppu (Protection from Eviction) Act, 1961.

விடைச்சுருக்கம்: (A) 1961-ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்புச் சட்டம் - (B) 1971-ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்புச் சட்டம்

(A) 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றுவதனின்று பாதுகாப்புச்) சட்டம் (The T.N. Occupants of Kudiyiruppu (Protection from Eviction) Act, 1961).

(அ) நோக்கம் (Object): இச்சட்டம் தமிழ்நாட்டில் உள்ள குடியிருப்புகளில் வசிப்பிடம் கொண்டுள்ளோர் வெளியேற்றப்படுவதில் இருந்து பாதுகாப்பு வழங்கும் நோக்கத்திற்காக இயற்றப்பட்டது.

(ஆ) நோக்கத்தினை நிறைவேற்றல் (Enforcing the Object): மேற்குறிப்பிட்ட நோக்கத்தினை நிறைவேற்றுவதற்காக இச்சட்டத்தில் பின்வரும் பொருள்கள் குறித்த வகையங்கள் உள்ளடக்கப்பட்டது.

(i) பொருந்துகை மற்றும் அளாவுகை (Application and Scope): இச்சட்டம் தமிழகம் முழுமைக்கும் பொருந்தும் என்பதை பிரிவு - 1(2) எடுத்துரைக்கிறது.

இச்சட்டத்தின் அளவுகையைப் புரிந்து கொள்ள 'விவசாயத் தொழிலாளி', 'விவசாய நிலங்கள்', 'விவசாயி', 'குடியிருப்பு' மற்றும் 'குத்தகைதாரர்' ஆகிய சொற்களுக்கான வரையறையை அறிந்து கொள்வது அவசியமாகும். அவை பின்வருமாறு:

விவசாயத் தொழிலாளி (Agricultural labourer): (வினா எண்-35-க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு B(1)-ல் காண்க)

விவசாய நிலம் (Agricultural land): (வினா எண்-35-க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு B(2)-ல் காண்க)

விவசாயி (Agriculturist): (வினா எண்-35-க்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு B(3)-ல் காண்க)

குடியிருப்பு (Kudiyiruppu) [பிரிவு-2(6)]: ஒரு விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளர், குத்தகைதாரர் அல்லது உரிமம் பெற்றவர் என்பதன் அடிப்படையில் உறைவிடமாகக் கொண்டுள்ள வசிப்பதற்கான வீடு அல்லது குடிசையே குடியிருப்பு எனப்படும். மேலும் அத்தகைய வீடு அல்லது குடிசையை வசதியாக அனுபவிப்பதற்கு அவசியமான அருகிலுள்ள மற்ற இடங்களையும் இது உள்ளடக்கும்.

குத்தகைதாரர் (Tenant) [பிரிவு-2(7)]: குத்தகைதாரர் என்பது, எந்தவொரு நபரும் மற்றொரு நபரின் நிலத்தை வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான ஓர் குத்தகை உடன்பாட்டின்கீழ், அத்தகைய மற்றொரு நபரின் நிலத்தை துய்ப்பதற்கு அனுமதித்ததற்காக வாடகை அல்லது பிற மறுபயன்களை செலுத்தும் அல்லது செலுத்துவதற்கு ஒப்புக்கொண்ட நபரையும் மற்றும் அவரின் வாரிசுதாரர்கள் மற்றும் சட்டமுறைப் பிரதிநிதிகளையும் உள்ளடக்கும்.

(ii) குடியிருப்பில் வசிக்கும் நபர்களை வெளியேற்றக்கூடாது (Persons occupying Kudiyiruppu not to be evicted): இச்சட்டத்தின் முக்கிய நோக்கத்தினை பிரிவு-3, குறிப்பிடுகிறது. அதாவது, குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோர் இச்சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நேர்வுகளைத் தவிர வேறுவகைகளில் வெளியேற்றப்படக்கூடாது என்பதை பிரிவு -3(1) கூறுகிறது. மேலும் குடியிருப்பில் வசிக்கத் தொடங்கிய நாளில் எத்தகைய கட்டுப்பாடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் பேரில் இருந்தனரோ அதற்கு சற்றும் குறைவில்லாத ஆதாயத்தின் அடிப்படையில் தொடர்ந்து வசித்து வர உரிமையுண்டு என்பதை பிரிவு -3(2) குறிப்பிடுகிறது.

இருப்பினும் உட்பிரிவு-1 மற்றும் உட்பிரிவு-2 இல் கூறப்பட்டுள்ள பாதுகாப்பு கீழ்க்காணும் நேர்வுகளில், குடியிருப்பில் வசித்து வரும் எந்த ஒரு நபர்களுக்கும் பொருந்தாது. அவை

(a) குடியிருப்பின் உரிமையாளருக்கு சொந்தமான சொத்தினுக்கு, தனது செயல் அல்லது அசட்டையின் காரணமாக அழிக்கக்கூடிய அல்லது தீங்கு ஏற்படுத்தக்கூடிய செயலை அல்லது குற்றத்தை செய்திருந்தாலும்; அல்லது

(b) வேண்டுமென்றே குடியிருப்பு உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் – பிரிவு -3(3)

(நல்லெண்ணத்தின் (bona-fide) அடிப்படையிலான பொருண்மைத் தவறு (mistake of fact) மறுப்பின் காரணமாக இருந்தால் அது இப்பிரிவின் கீழான 'வேண்டுமென்றே மறுத்தல்' என்ற பொருளில் அடங்காது.

(iii) குடியிருப்பின் உடைமையை திரும்பப் பெறும் உரிமை (Right to restoration of possession of Kudiyiruppu): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4, குடியிருப்பில் இருந்து வெளியேற்றப்பட்ட நபர் மீண்டும் அக்குடியிருப்பின் உடைமையைப் பெறும் மூன்று விதமான நேர்வுகள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது.

(iii) (a) 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்:

முதலாவதாக, 1959-ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம்-31-ம் தேதியன்று குடியிருப்பில் இருந்த நபர், அத்தேதிக்குப் பின்னர், அக்குடியிருப்பில் இருந்து வெளியேற்றப்பட்டிருந்தால், அத்தகைய நபர், 1961-ஆண்டில் இச்சட்டம் அரசு பதிவிதழில் வெளியீடு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு மாதங்களுக்குள் அல்லது வெளியேற்றப்பட்ட தேதிக்குப் பின் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு மனு

தாக்கல் செய்து, 1959-ஆம் ஆண்டு மார்ச்-31-ம் தேதியன்று குடியிருப்பில் இருந்தபோது பொருந்திய அதே வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் (terms and conditions) அடிப்படையில் குடியிருப்பின் உடைமையைப் பெறலாம். (உட்பிரிவு-1).

(iii) (b) 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு) திருத்தச் சட்டம்:

இரண்டாவதாக, குடியிருப்பில் உறைந்துள்ள மேற்குறிப்பிட்ட, உட்பிரிவு-1, பொருந்தாத நபர்கள், 1969-ஆம் ஆண்டு பிப்ரவரி மாதம் முதல் தேதியில் அல்லது அதற்குப் பின்னரான தேதியில், ஆனால், 1971-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் அரசிதழ் வெளியீட்டுத் தேதிக்கு முன்னராக வெளியேற்றப்பட்டிருந்தால், அத்தகைய நபர்கள், 1971-ம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் அரசிதழ் வெளியீட்டிற்குப் பின்னரான ஆறுமாத காலத்திற்குள் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு மனு செய்து முன்பு குடியிருந்தபோது பொருந்திய அதே வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் குடியிருப்பின் உடைமையை பெறலாம்.

(iii) (c) 1975-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்:

மூன்றாவதாக, எவரேனும் நபர், 1973-ம் ஆண்டு நவம்பர் மாதம் 28-ம் தேதியன்று குடியிருப்பில் இருந்து, அத்தகைய தேதிக்குப்பின், ஆனால் 1975-ம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் அரசிதழ் வெளியீட்டுத் தேதிக்குப் பின்னரான ஆறு மாத காலத்திற்குள் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு மனுச் செய்து முன்பு குடியிருந்தபோது பொருந்திய அதே வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின்கீழ் குடியிருப்பின் உடைமையைப் பெறலாம்.

(B) 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம்:

(அ) நோக்கம் (Object): 1961-ஆம் ஆண்டு குடியிருப்புச் சட்டம், குடியிருப்பில் உறைந்திருந்த விவசாயத் தொழிலாளி, விவசாயி மற்றும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்றுவதனின்று பாதுகாப்பதற்காக இயற்றப்பட்டது. ஆனால், 1971-ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்புச் சட்டம் குடியிருப்பில் உறைந்துள்ளவர்களுக்கு உடையுரிமை வழங்கும் நோக்கத்திற்காக இயற்றப்பட்டது. 1971-ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்புச் சட்டத்திற்கு, 1961-ஆம் ஆண்டுச் சட்டமே முன்னோடியாகும். 1971-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள 'விவசாயத் தொழிலாளி', 'விவசாயி', 'வேளாண் நிலம்' மற்றும் 'குடியிருப்பு' ஆகிய சொற்களுக்கு 1961-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் குறிப்பிட்டிருந்த வரையறையே பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது கவனிக்கத்தக்கதாகும்.

(ஆ) நோக்கத்தை நிறைவேற்றல் (Implementation of the Object): குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டிருப்போருக்கு உடையுரிமை (ownership)

வழங்குவதே 1971-ஆம் ஆண்டு குடியிருப்புச் சட்டத்தின் நோக்கமாகும் என்பதை மேலே கண்டோம். இத்தகைய நோக்கத்தை செயல்முறைப்படுத்துவதற்கு ஏதுவாக இச்சட்டம் பின்வரும் பொருள்குறித்த வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

(i) குடியிருப்பில் உறைந்துள்ளோர் அதன் உரிமையாளராகுதல்: 1990-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியில், குத்தகைதாரராக அல்லது உரிமம் பெற்றவராக உறைந்திருக்கும் எந்தவொரு விவசாயியும் அல்லது விவசாயத் தொழிலாளரும், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியில் இருந்து அத்தகைய குடியிருப்பின் உரிமையாளராகவும் மற்றும் அத்தகைய குடியிருப்பு எந்தவொரு வில்லங்கமும் இன்றி அவரிடம் முழுமையாக சேர்ந்தடையும் என்பதை பிரிவு - 3(1) எடுத்துரைக்கிறது.

குடியிருப்பினை சேர்ந்தடையாகப் பெற்ற அதில் உறைந்திருக்கும் நபருக்கு, குடியிருப்பின் மேற்கூரை அல்லது மேற்கட்டிடம் (super structure) அவருடையதாக இல்லாமல், வேறொரு நபருடையதாக இருந்தாலும்கூட, அத்தகைய மேற்கூரை/மேற்கட்டிடம், இச்சட்டத் தொடக்கத் தேதியிலிருந்து, குடியிருப்பில் உறைந்துள்ள நபரின்பேரில் எந்தவொரு வில்லங்கமும் இன்றி அவரிடம் முழுமையாக சேர்ந்தடையும். - பிரிவு-3(2).

(ii) நிபந்தனைகள் (conditions): மேற்குறிப்பிட்டவாறு, இச்சட்டம், குடியிருப்பில் வசிக்கும் நபர்களுக்கு குடியிருப்பின் உடையுரிமை வழங்கினாலும், அது பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டது:

(1) குடியிருப்பில் வசிக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளி, அக்குடியிருப்பு அமைந்துள்ள இடத்திலிருந்து ஒரு கிலோமீட்டர் தொலைவிற்குள் சொந்தமாக வீடு அல்லது குடிசை அல்லது வீட்டுமனை கொண்டிருப்பின் அத்தகைய குடியிருப்பில் வசிக்கும் நபர்களுக்கும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3(1)-ன்கீழ் குறிப்பிட்டுள்ள குடியிருப்பின் மீதான உடைமையுரிமை வழங்குவதாக கருதப்படக்கூடாது - பிரிவு - 3 (3).

(2) பிரிவு-3(1)-ல் குறிப்பிடப்பட்ட குடியிருப்பின் உரிமையாளர், இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மாற்றுமனையிடம் அளிப்பதை ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டும். பிரிவு- 3A.

(3) குடியிருப்பு மற்றும் அதன் மேற்கூரையின் உரிமையாளர் / உரிமையாளர்களுக்கு, அரசு இழப்பீட்டுத்தொகை அளித்தபின்னர், அரசு குறிப்பிடும் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான தவணைகளில் குடியிருப்பை சேர்ந்தடையாக பெற்ற நபர், அரசு அளித்த இழப்பீட்டுத்தொகைக்கு செலவீடு (reimbursement) செலுத்த வேண்டும்-பிரிவு-14.

(4) குடியிருப்பை சேர்ந்தடையாக பெற்ற நபர், அவரின் வாரிசுகள் மற்றும் சட்டமுறை பிரதிநிதிகள், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் முன் ஒப்பளிப்பு இல்லாமல், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியிலிருந்து 10 வருடங்களுக்குள் குடியிருப்பை விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை உள்ளிட்ட எந்தவொரு முறையிலும் மாற்றாக்கம் செய்யக்கூடாது-பிரிவு 15A.

மேற்குறிப்பிட்ட முறையில் இச்சட்டத்தின் நோக்கத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு ஏற்ப வகையங்கள் இயற்றப்பட்டுள்ளதை புரிந்து கொள்ளலாம்.

42. குடியிருப்புக் கையுடைமையாளர்களை அக்குடியிருப்பிலிருந்து வெளிற்றப்படாவண்ணம் பாதுகாத்த சட்டம் எது? அச்சட்டம் வெவ்வேறு காலகட்டங்களில் எவ்வாறு குடியிருப்புக் கையுடைமை தாரர்களைப் பாதுகாத்தது? (What is the legislation passed by the Government to protect the occupants from the eviction of the Kudiyiruppu and how it protected the occupant at various times?) - Nov-2016

முன்னுரை:

தமிழ்நாட்டிலுள்ள குடியிருப்பு கையுடைமையாளர்களை அல்லது உறைவிடம் கொண்டிருப்பவர்களை அக்குடியிருப்பிலிருந்து வெளியேற்றப் படாவண்ணம் பாதுகாத்த முதல் சட்டம், 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டமாகும். இச்சட்டத்தில், 1971-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின்மூலம் சில திருத்தங்கள் செய்யப்பட்டது. மேலும் 1975 ஆம் ஆண்டில் மீண்டும் இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டது. (Re-enactment Act). மேற்குறிப்பிட்ட சட்டங்களின் மூலமாக வெளியேற்றப்பட்ட குடியிருப்பின் கையுடைமையாளர்கள், குடியிருப்பின் உடைமையை திரும்பப் பெறுவதற்கான காலவரம்பு நீட்டிக்கப்பட்டது. குடியிருப்பின் கையுடைமையாளர்கள், குடியிருப்பின் உரிமையாளர்களாகச் செய்வதற்கு 1971-ஆம் ஆண்டுச் சட்டம் வழிவகை செய்தது. மேற்குறிப்பிட்ட வற்றினின்று தமிழக அரசு, குடியிருப்பின் கையுடைமையாளர்களை அக்குடியிருப்பிலிருந்து வெளியேற்றப்படாவண்ணம் பாதுகாப்பதற்கென பின்வரும் நான்கு சட்டங்களை இயற்றியது.

(1) 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்;

(2) 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளிற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு) திருத்தச் சட்டம்;

(3) 1975- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்புச்) சட்டம்; மற்றும்;

(4) 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம்.

(இதன்பின்னர், முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் குறுந்தலைப்பு - A(iii), (iii) (a), (iii) (b), (iii) (c) மற்றும் குறுந்தலைப்பு B-ல் உள்ளவற்றை குறிப்பிடவும்).

அத்தியாயம் - VII

1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம் The Tamilnadu Land Reforms (Fixation of Ceiling on Land) Act, 1961.

PART - A/B

43. எந்த நோக்கத்திற்காக 1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பை தீர்மானித்தல்) சட்டம் இயற்றப்பட்டது? அச்சட்டம் அமல்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்களைக் கூறவும் . [What is the Object for the passing of Tamilnadu Land Reforms (Fixation of ceiling on Land).Act,1961. State the reasons for its implementation.] - May -2011. (அல்லது)

❖ **1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பை தீர்மானித்தல்) சட்டத்தின் நோக்கங்களையும், அச்சட்டம் அமல்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்களையும் விவரி. [State the Objects and reasons for the passing of the Tamil Nadu Land Reforms (Fixation of ceiling on Land) Act 1961] - Nov -2005, Nov-2008**

விடைக்குறிப்பு : (1) 1961 ஆம் ஆண்டு நில உச்சவரம்பு சட்த்தின் நோக்கம் -(2) அமல்படுத்தப்பட்டதற்கான காரணங்கள் -(a) இச்சட்டத்தின் முகப்புரையில் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்கள் -(b) சட்ட வரைவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காரணங்கள் (c) வரலாற்றுப் பின்னணி - (d) உடனடி காரணங்கள்.

(1) 1961 - ஆம் ஆண்டு நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் நோக்கம் :

தமிழ்நாட்டிலுள்ள வேளாண் நிலங்களின் மீது உச்ச வரம்பு விதிப்பது மற்றும் இதனுடன் தொடர்புடைய குறிப்பிட்ட பிற பொருள்கள் குறித்து கையாளுவதுமே இச்சட்டத்தின் நோக்கமாகும்.

(2) அமல்படுத்தப்பட்டதற்கான முக்கிய காரணங்கள் :

நில உச்சவரம்பு சட்டத்தை அமல்படுத்தியதற்கான முக்கிய காரணங்களை பின்வரும் நான்கு தலைப்பின் கீழ் வகைப்படுத்தலாம். அவை,

(a) 1961 ஆம் ஆண்டு நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின் முகப்புரையில் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்கள்;

(b) சட்ட வரைவில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த காரணங்கள்;

(c) வரலாற்றுப் பின்னணி; மற்றும்

(d) உடனடிக் காரணங்கள், ஆகியனவாகும்.

இனி இவற்றை பின்வருமாறு காண்போம்.

(a) உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் முகப்புரையில் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்கள் : சமுதாயத்திலுள்ள மூலவள ஆதாரங்களின் உரிமை மற்றும் கட்டுப்பாட்டினை பொதுநலனுக்கு உகந்த முறையில் பகிர்ந்தளிக்கவும், பொருளாதார அமைப்பின் செயல் முறைகள், வளங்கள் ஓரிடத்தில் குவிவதை தடுக்கவும் மற்றும் உற்பத்தி முறைகள் பொது நலத்திற்கு ஊறு விளைவிக்காமலும் அரசு தனது கொள்கைகளை வழிநடத்திச் செல்ல வேண்டும் என்று அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு 39 **(b)** மற்றும் **(c)** ல் குறிப்பிட்டுள்ளவற்றை செயல்படுத்தவும்;

மாநிலத்திலுள்ள வேளாண் நிலங்களின் பரப்பளவு குறைவாக இருப்பதால், வேளாண் நிலங்களின் உரிமையில் காணப்படும் ஏற்றத் தாழ்வுகளினால் பெருமளவு வேளாண் நிலங்கள் குறிப்பிட்ட ஒருசிலரின் ஆளுமையில் உள்ளது. வேளாண் நிலங்களின் உரிமையில் நிலவும் இத்தகைய பெரும் ஏற்றத்தாழ்வை குறைப்பது மிகவும் அவசியம்.எனவே வேளாண் நிலங்கள் கொண்டிருப்பதன் பேரில் உச்சவரம்பு விதித்து, உச்ச வரம்பிற்கும் மேல் மிகுதியாகக் கொண்டிருக்கும் வேளாண் நிலங்களைப் பெற்று அதனை நிலமற்றவர்களுக்கும் கிராமப்பகுதியில் உள்ள மக்களுக்கு பகிர்ந்தளிக்கவும், அத்தகைய பகிர்ந்தளிப்பு பொதுநன்மைக்கும், வேளாண் உற்பத்தி பெருக்கத்திற்கும் மற்றும்சமூக பொருளாதர நீதியை மேம்படுத்துவதற்கு சிறப்பாக துணை செய்யும் என்பதாலும் இத்தகைய நோக்கங்களை தகுந்த முறையில் நிறைவேற்றுவதற்கும் மற்றும் இது தொடர்பான பிற பொருள்கள் குறித்து கையாள்வதற்கும் இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டதாக இதன் முகப்புரையில் கூறப்பட்டுள்ளது.

(b) சட்ட வரைவில் (Bill) குறிப்பிடப்பட்டிருந்த காரணங்கள்: வேளாண் நிலங்களின் உரிமை தொடர்பாக மிகப்பெரும் ஏற்றத்தாழ்வுகள் இருப்பது குறைக்கப்பட வேண்டும் என்று இரண்டாம் ஐந்தாண்டுத் திட்டத்தின் போது திட்டக்குழு (Planning Commission) பரிந்துரை செய்ததன் பேரில், வேளாண் நிலங்கள் உரிமை தொடர்பாக ஒரு நபர் அதிக பட்சம் கொண்டிருக்கக் கூடிய அளவினைக் குறிப்பிடுவதற்காக அரசு சட்டம் இயற்ற முடிவு செய்தது. இதன்படி (இம்மசோதாவில் விலக்களிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் தவிர) ஒரு நபர் உரிமையாளராக அல்லது சுவாதீன அடைமானம் பெற்றவராக அல்லது குத்தகை தாரராக அல்லது இடைநின்றிருப்பவராக(Intermediary)அல்லது ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட, மேற்படி தகுதியின் கீழ் கொண்டுள்ள அனைத்து வேளாண் நிலங்களின் அளவிற்கு உச்சவரம்பு விதிப்பதற்கும் மற்றும் எதிர்காலத்தில் பெறும் நிலங்களின் மீது கட்டுப்பாடு விதிக்கவும், இத்தகைய நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கும் இச்சட்ட வரைவு விழைவதாக இதன் நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிவிக்கை கூறுகிறது.

(c) வரலாற்று பின்னணி : 1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம், இந்திய விடுதலைக்குப் பிறகு தொடச்சியாக இயற்றப்பட்ட சமூக பொருளாதார சட்டங்களில் ஓர் சிறப்பான மற்றும்

உன்னதமான சட்டமாகும். அரசமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் பொது உடைமை சமுதாயம் (Socialism) ஏற்படுத்துவதை முக்கிய கொள்கையாகக் கொண்ட ஓர் அரசு, பழைமை எண்ணம் கொண்டுள்ளோருக்கு (orthodox thinkers) அதிர்ச்சி அளிக்கும் வகையில் சில சட்டங்களை இயற்ற வேண்டிய அவசியம் உள்ளது. இத்தகைய ஒரு மாறுதல் விடுதலைப் பெறுவதற்கு ஒரு சில ஆண்டுகளுக்கு முன்பே இருந்து வந்ததைக் காண முடியும். இது முதலில் கடன்பட்டுள்ள வேளாண் தொழிலாளிக்கு நிவாரணம் அளிப்பதில் தொடங்கியது. அரசு படிப்படியாக இயற்றிய சட்டங்களின் வாயிலாக நிலத்தைக் கொண்டிருப்பதன் பாதுகாப்பு, பெருமை அல்லதுஅதன் மீது முன்பு கொண்டிருந்த உரிமை மற்றும் முக்கியத்துவத்தின் பெரும்பகுதி குறையலாயிற்று. நிரந்தர நில உரிமை முறை (fixity of tenure) மற்றும் பயிரிடும் குத்தகைகாரர்கள் நிலத்தினின்று வெளியேற்றப்படுவதிலிருந்து பாதுகாப்பு, நியாய வாடகையை நிர்ணயம் செய்தல் மேலும் அத்தகைய வாடகைக்கு மேல் பிடித்தம் செய்வதை சட்ட விரோதமாக்கல், ஆகியவை தொடர்பாக பல்வேறு சட்டங்களை இயற்றியதன் காரணமாக நில உரிமை அமைப்பு முறை பெரும் மாறுதலுக்கு உள்ளானது.

நிலச் சீர்திருத்தம் தொடர்பாக, 1947 ஆம் ஆண்டின் ராகவேந்திர ராவ் குழு, 1949 ஆம் ஆண்டின் காங்கிரஸ் வேளாண் நில சீர்திருத்தக் குழு 1951 ஆம் ஆண்டின் சுப்ரமணியன் குழு,1956 ஆம் ஆண்டின் குமரப்பா குழு மற்றும் திட்டக்குழு உள்ளிட்டவைகளின் அறிவிக்கையில் பொதுவாக வலியுறுத்திக் கூறப்பட்டிருந்த பொருள்கள் பின்வருமாறு ;

(i) இடையிலிருப்போர் இல்லாதிருக்கும்படி செய்தல்;

(ii) உழுபவனுக்கே நிலம் சொந்தம் என்கிற கருத்துரு;

(iii) விவசாயிகளின் தனியியல் தன்மை ;(personality)வளர்ச்சி;

(iv) ஒரு பிரிவினர் மற்றொரு பிரிவினரை சுரண்டும் படியான வாய்ப்பு இல்லாதிருக்கும்படி செய்தல்;

(v) அதிக பட்ச உற்பத்தி அடைந்திட திட்டமிடல் ;மற்றும்

(vi) நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டங்கள் நடைமுறைக்கு ஏற்றவையாக இருக்குமாறு தி ட்டமிடுதல்;

இது தவிர நிலச் சீர்திருத்தம் என்ற ' சொற்றொடர்' இந்தியா முழுவதும் பரவலாக பேசப்படுகிற ஒரு பொருளாக இருந்தது. இது காங்கிரஸ் கட்சியின் சென்னை (ஆவடி) கூட்டத்திலும், மற்றும் 1959 ஆம் ஆண்டில் நாக்பூரில் நடைபெற்ற கட்சியின் 64 வது மாநாட்டிலும் வேளாண் குத்தகைதாரர்களுக்கு உடையுரிமை (ownership) வழங்குவதும், இடையிலுள்ளோரை ஒழிப்பதும் குறித்து தீவிரமாக பரிசீலிக்கப்பட்டது. இவ்வாறு இந்தியாவின் நிலக் கொள்கை (land policy) ஜனநாயக முறையில் மாற்றத்தை ஏற்படுத்தியது.

(d) உடனடி காரணம் : நிலத்தின் மீது உச்சவரம்பு விதித்தல் என்பது, சட்டத்திற்கு உட்பட்டு, ஒரு தனிநபர் அதிகபட்சமாக கொண்டிருப்பதற்கான நிலத்தின்

அளவைக் குறிப்பிடுவதாகும். நில உச்சவரம்பு இரண்டு முறைகளில் விதிக்கப்படலாம். அவை

(அ) எதிர்காலங்களில் பெறக்கூடிய நிலத்தின் மீது உச்ச வரம்பு விதித்தல் மற்றும்

(ஆ) தற்போது கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் மீது உச்சவரம்பு விதித்தல் ஆகியனவாகும். இவற்றில் முதலாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டம் முதல் கருத்தை மட்டுமே ஆதரித்தது. ஏனெனில் இரண்டாவதாக குறிப்பிட்டுள்ளதை நிறைவேற்றுவதில் நிதி, நிர்வாகம் மற்றும் வேளாண்மை தொடர்பாக பெரும் பிரச்சினைகளை ஏற்படுத்தும் என எதிர்பார்க்கப்பட்டது. இரண்டாவது ஐந்தாண்டு திட்டத்தில் தான், தற்பொழுது கொண்டுள்ள நில அளவின் மேல் உச்சவரம்பு விதிப்பது என்று இறுதியாக முடிவு செய்யப்பட்டு பரிந்துரைக்கப்பட்டது. இது தொடர்பாக கீழ்க்காணும் கேள்விகள் ஆராயப்பட்டது;

- ❖ எத்தகைய நிலங்களுக்கு உச்சவரம்பு பொருந்தும்?
- ❖ எவ்வித அளவுகளில் உச்ச வரம்பு நிர்ணயிப்பது?
- ❖ எவ்வகையில் விலக்குகள் அளிக்கப்பட வேண்டும் ?
- ❖ தீய எண்ணத்துடன் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றங்களை தடுப்பதற்கு எத்தகைய நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்?
- ❖ பெறப்பட்ட அல்லது கையகப்படுத்தப்பட்ட மிகை நிலத்திற்கு எந்த அளவில் இழப்பீடு அளிக்கப்பட வேண்டும் ?
- ❖ பெறப்பட்ட நிலத்தை எவ்வாறு மீண்டும் பகிர்ந்தளிப்பது?

மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவற்றில் முதல் கேள்வியைப் பொறுத்து எதிர்காலத்தில் பெறும் நிலங்கள் மற்றும் தற்போது சொந்தமாகப் பயிரிடுவோர் கொண்டுள்ள நிலங்கள் ஆகியவற்றின் மேல் உச்சவரம்பு விதிக்கலாம் என்று உத்தேசிக்கப்பட்டது. இத்தகைய உச்சவரம்பு நிரந்தரமான மற்றும் பரம்பரை உரிமை கொண்டுள்ள நிலங்களையும் உள்ளடக்கும். உச்ச வரம்பிற்கான அளவுகளை தீர்மானிக்கும் போது முதலில் 'பொருந்தும் அலகு' (unit application) தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும் அதாவது நில உச்ச வரம்பு தனி நபருக்கு பொருந்துமா அல்லது ஒரு குடும்பத்திற்கு பொருந்துமா என்பது முடிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் தீர்மானிக்கப்பபட்டது. மூன்றாவது கேள்வியை பொறுத்தவரை, பின்வருவனவற்றில் விலக்கு அளிக்கலாம் என இரண்டாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டம் உத்தேசித்தது. அவை

(i) தேயிலை, காப்பி, ரப்பர் போன்ற தோட்டப்பயிர்கள்

(ii) பழத்தோட்டம் திரளாக உள்ள பரப்புகள்

(iii) பண்ணைகள்; சிறப்பாக கால்நடை வளர்ப்பிற்கும், பால் மற்றும் ஆட்டு உரோமம் (wool) பெறுவதற்காக ஆடு வளர்த்தல் போன்றவைகள் மற்றும்

(iv) சர்க்கரை ஆலைகளால் வளர்க்கப்படுகின்ற கரும்பு தோட்டங்கள்.

நிலம் எடுக்கப்படுவதால் நில உரிமையாளர்களுக்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீடு மற்றும் தொகை நிர்ணயிப்பதற்கான அடிப்படை போன்றவை

தொடர்பாக மாநிலங்கள் தங்களின் சூழ்நிலைகளை பொறுத்து கொள்கைகள் வகுத்துக் கொள்ளுமாறு இரண்டாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டது.

உச்சவரம்பு விதித்து பெறப்படும் மிகை நிலங்களை மீண்டும் பகிர்ந்தளிப்பது தொடர்பாக, ஒருவர் சொந்தமாக பயிரிடுவதன் காரணமாக வெளியேற்றப்படும் குத்தகைகாரர், பொருளதார ரீதியாக பயன்தராத நிலங்களைக் கொண்டுள்ள விவசாயிகள் மற்றும் நிலமற்ற வேளாண் தொழிலாளர்கள் ஆகியோருக்கு முன்னுரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும் என்றும், தீய எண்ணத்துடன் நில உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவதை தடுப்பதற்காக, ஏற்கனவே உச்ச வரம்பு விதித்து பெறப்பட்ட நிலங்களை மீண்டும் ஆய்வு செய்வது மற்றும் உச்ச வரம்பு நோக்கிற்காக ஏற்கனவே உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலங்களையும் தற்போது நில உரிமையாளர் கொண்டுள்ள நிலத்துடன் சேர்த்து கணக்கிடுவது ஆகிய பரிந்துரைகளை இரண்டாவது ஐந்தாண்டுத் திட்டம் வழங்கியது. இத்தகைய பரிந்துரைகளை அடிப்படையாகக் கொண்டு ஒவ்வொரு மாநிலமும் உச்சவரம்பு சட்டத்தை இயற்றியது. தமிழக அரசும் இத்தகைய பரிந்துரைகளை செயல்படுத்தவே இச்சட்டத்தை நடைமுறைப்படுத்தியது.

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் எதிர் நாகநாத ஐயர் (1980) 1 MLJ SC 34., உச்சவரம்பிற்கும் மேலான அளவு நிலத்தைக் கொண்டிருப்பவர்களிடம், அத்தகைய மிகுதியான நிலங்களைப் பெற்று, நிலமற்றவர்களுக்கு பகிர்ந்தளிப்பதே, நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் நோக்கம் என்று இவ்வழக்கில் நீதியரசர் கிருஷ்ண ஐயர் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

44. தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை விவாதிக்க (Bringout the salient features of the Land Ceiling Act, 1961) - May-2019, May-2017.

❖ **தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம், நில உச்ச வரம்புச்சட்டம், 1961 மற்றும் திருத்தச் சட்டம் 1971 -ன் நோக்கத்தினை விளக்கி அந்தச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் கூறவும். (State and explain the Object of the TamilNadu Land Reforms Fixation of ceiling of Land Act.1961 and the Amendment Act 1971.What are it's salient teatures?) - Nov - 2003.**

விடைக்குறிப்பு : (a) 1961 ஆண்டு நிலச்சீர்திருத்தம் உச்சவரம்பு சட்டத்தின் நோக்கம் -(b) 1971 ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் நோக்கம் (c) நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்.

(a) 1961 ஆம் ஆண்டு நில சீர்திருத்தம் உச்சவரம்பு சட்டத்தின் நோக்கம் :

தமிழ்நாட்டிலுள்ள வேளாண் நிலங்களின் மீது உச்ச வரம்பு விதிப்பது மற்றும் அதனுடன் தொடர்புடைய குறிப்பிட்ட பிற பொருள்கள் குறித்து கையாளுவதுமே இச்சட்டத்தின் நோக்கமாகும்.

(b) 1971 ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் நோக்கம் :

1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் கீழ் ஒவ்வொரு தனி நபரும் மற்றும் ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேல் கொண்டிராத ஒவ்வொரு குடும்பமும் அதிகபட்சமாக 30 தரநிலை ஏக்கர்களை கொண்டிருக்கலாம் என உச்சவரம்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. மேற்படி சட்டம் நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட பிறகும் வேளாண் நிலங்களின் மீது கொண்டுள்ள உரிமையில் மிகப்பெரும் ஏற்றத் தாழ்வுகளும், பொதுநலனுக்கு ஊறு ஏற்படும் வகையில் வேளாண் நிலங்களின் உரிமைகள் குறிப்பிட்ட சிலரிடம் குவிந்திருந்தது. எனவே 1971 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்சவரம்பினை குறைத்தல்) சட்டத்தின் கீழ் உச்சவரம்பின் அளவு 30 தரநிலை ஏக்கரிலிருந்து 15 தரநிலை ஏக்கராக குறைக்கப்பட்டது.

விலக்களிப்பு நீக்கம் : நிலச் சீர்திருத்தத்தின் அடுத்தபடியாகவும் மற்றும் இச்சட்டத்தை நடைமுறைபடுத்தும் நோக்கிலும் 1961 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் கீழ் விலக்கு அளிக்கப்பட்டிருந்த நிலத்தினைப் பொறுத்து அரசு மறு ஆய்வு செய்ய முடிவெடுத்தது. அதன்படி 1961 ஆம் ஆண்டு நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் அளிக்கப்பட்டிருந்த பல்வேறு விலக்குகளில், நில வருவாய் ஒரு ஏக்கருக்கு ரூ.1.25 மற்றும் அதற்கு குறைவாக மதிப்பீடு செய்யப்பட்ட குறிப்பாக மேய்ச்சலுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்படும் நிலங்கள் மற்றும் பிரிவு 40-43 - ன் கீழ் சர்க்கரை ஆலை வாரியம் (Sugar factory board) அனுமதி அளித்ததன் பேரில் கரும்பு சாகுபடி செய்யும் நிலங்கள் ஆகியவற்றை விலக்கு அளிப்பதிலிருந்து நீக்கிவிட முடிவு செய்யப்பட்டது.

சர்க்கரை ஆலைகள் கொண்டுள்ள மிகை நிலங்கள் : சர்க்கரை ஆலைகள் கொண்டுள்ள மிகை நிலங்களை கையகப்படுத்துவதற்கும் மற்றும் அத்தகைய நிலத்தில் நகராட்சி சொந்தமாக கொண்டுள்ள அல்லது மாநில அரசுகளால் கட்டுப்படுத்தப்படுகின்ற கூட்டமைப்புகளால் சாகுபடி செய்யப்படுவதற்கும் சட்ட வரைவில் வகை செய்யப்பட்டது. சர்க்கரை ஆலைக்கு தேவையான கரும்பின் தேவையை தொடர்ந்து பெறும் பொருட்டு உச்சவரம்பிற்கு உட்பட்ட நில உரிமையாளர்கள் கொண்டுள்ள நிலத்தின் குத்தகை பொறுத்து. ஆலையே குத்தகை அடிப்படையில் அந்நிலங்களைக் கொண்டுள்ளதாக கருதப்படும். அதாவது குத்தகை ஒப்பந்தக் காலம் முடியும் வரை அத்தகைய நிலங்களை ஆலையே கொண்டிருக்கும்.100 தரநிலை ஏக்கருக்கும் மிகாத, ஆராய்ச்சி மற்றும் விதைப் பண்ணை நோக்கத்திற்காக மட்டும் சர்க்கரை ஆலைகள் கொண்டிருக்கும் நிலங்களுக்கு இச்சட்டத்தினின்று விலக்கு அளிக்க முடிவு செய்யப்பட்டது.

சர்க்கரை ஆலைகளிடமிருந்து பெற்ற மிகை நிலத்தை, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-94-ன் கீழ் செய்யப்பட்டுள்ள விதிகளின் அடிப்படையில், மீண்டும் பகிர்ந்தளிப்பது. சர்க்கரை ஆலை வாரியம் மற்றும் சர்க்கரை ஆலை தீர்ப்பாயம் போன்றவற்றை நீக்குவது.

மேற்கண்டவற்றை நிறைவேற்றுவதே 1971 ஆம் ஆண்டு திருத்தச்சட்டத்தின் முக்கிய நோக்கமாகும்.

(c) நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்:

மிகுதியான நிலங்களைக் கொண்டுள்ள நிழக்கிழார்களுக்கும், எண்ணற்ற ஏழை விவசாயத் தொழிலாளர்களுக்கும் இடையே உள்ள பெரும் ஏற்றத் தாழ்வினை குறைப்பதற்காக இயற்றப்பட்ட இச்சட்டத்தின் அடிப்படை நோக்கமே மிகவும் சிறப்பு வாய்ந்ததாகும். இனி இச்சட்டம் கொண்டுள்ள பிற சிறப்புகளைக் காண்போம்.

1) இச்சட்டம், நிலம் கொண்டிருப்பதன் பேரில் உச்சவரம்பு விதித்தல், மிகை நிலங்களைப் பெறுதல் மற்றும் அவற்றினை மீண்டும் பகிர்ந்தளித்தல் தொடர்பான அனைத்து பொருள்களையும் கொண்ட ஓர் தன்னிறைவு சட்டமாகும். (Self contained code).

2) பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் (religious trusts of public nature) மற்றும் சமய நிறுவனங்கள் religious institutions) ஆகியவை கொண்டுள்ள நிலங்களுக்கு இச்சட்டத்தினின்று விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

3) இச்சட்டத்தின் பல்வேறு இடங்களில் பயன்படுத்தப்பட்டுள்ள வேளாண் நிறுவனம், உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு, பயிரிடும் குத்தகைதாரர், குடும்பம், இனாம் நிலம், நிலவாரியம், தனியார் பொறுப்புரிமை, பொதுப்பொறுப்புரிமை, சமய நிறுவனங்கள், தரநிலை ஏக்கர் உள்ளிட்ட 50 க்கும் மேற்பட்ட சொல் அல்லது சொற்றொடர்களுக்கான வரையறையை பிரிவு – 3 கொண்டுள்ளது.

4) இச்சட்டத்தின் முக்கிய நோக்கமான நிலத்தின் மீது உச்வரம்பு விதிப்பது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு –5 கொண்டுள்ளது. இப்பிரிவின் கீழ் ஒரு குடும்பம், பள்ளி கல்லூரி உள்ளிட்ட நிறுவனங்களுக்கான உச்ச வரம்பின் அளவு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

5) இச்சட்டத்தின் கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட உச்சவரம்பிற்கும் மேல், மிகை நிலம் கொண்டுள்ளோர், இச்சட்ட வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் விவர அறிக்கை தாக்கல் செய்ய வேண்டிய கடப்பாட்டினை, பிரிவு –8, எடுத்துரைக்கிறது. இருப்பினும் இராணுவ வீரர்களுக்கு, மேற்குறிப்பிட்டுள்ள விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்யும் கால அவகாசம் ஒரு வருடமாக நீட்டித்திருப்பது பாராட்டத்தக்கது.

6) அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், உச்சவரம்பிற்கும் மேற்பட்டு கொண்டிருக்கும் நிலம் தொடர்பான வரைவு விவர அறிக்கையை (draft statement) தயாரிப்பது மற்றும் வெளியிடுவது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு –10 ம், இறுதி விவர அறிக்கை (final statement) வெளியிடுவது குறித்து பிரிவு 12 –ம் குறிப்பிடுகின்றன.

7) அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், இறுதி விவர அறிக்கையில் ஏற்பட்டுள்ள மெய்யான தவறுகளையும் (bona - fide mistakes), எழுத்துப்பிழைகள் மற்றும்

அச்சுப் பிழைகளையும் தாமாக அல்லது தரப்பினர்கள் செய்யும் விண்ணப்பத்தின் பேரில் சரிசெய்வதற்கான அதிகாரத்தை இச்சட்டத்தின் பிரிவு -15 அளிக்கிறது.

8) பிரிவு - 16 மற்றும் 17 க்கு உட்பட்டு பொது நோக்கத்திற்காக மிகை நிலங்களை கையகப்படுத்துவது மற்றும் அதற்கான நடைமுறைகளை பிரிவு-18, கொண்டுள்ளது .

9) இச்சட்டத்தின் அத்தியாயம் III, பிரிவுகள் 20 -லிருந்து 23 வரையிலானவை, எதிர்காலத்தில் நிலம் பெறுவதன் பேரில் தண்டம் (Penalty)விதிப்பது மற்றும் சில குறிப்பிட்ட உரிமை மாற்றங்கள் பேரில் கட்டுப்பாடு விதிப்பது குறித்து குறிப்பிடுகின்றன.

10) நில வாரியம் (land board) ஏற்படுத்துவது மற்றும் அதன் பணிகள் குறித்து அத்தியாயம் IV - ம் (பிரிவுகள் 24 லிருந்து 27 வரையிலானவை) தொழில் அல்லது வணிக நிறுவனங்கள் மற்றும் பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு (public trust) மிகுதியாக நிலம் கெண்டிருப்பதற்கு அனுமதி வழங்குதல் தொடர்பாக அத்தியாயம் IV A-ம் (பிரிவுகள் 37-A 37 -B) குறிப்பிடுகின்றன.

11) அரசு கையகப்படுத்திய மிகைநிலத்திற்கான தொகையை தீர்மானிப்பது தொடர்பான விரிவான நடைமுறைகள் பற்றி பிரிவு -50 கூறுகிறது.

12) பயிரிடும் குத்தகைகாரர்களுக்கான நில உச்ச வரம்பின் அளவு, சில குறிப்பிட்ட நேர்வுகளில் பயிரிடும் குத்தகைகாரர் தாக்கல் செய்யும் விவர அறிக்கை மற்றும் இது தொடர்பான பிற பொருள்கள் குறித்த வாசகங்களை அத்தியாயம் VIII, குறிப்பிடுகிறது.

13) இச்சட்டத்தின் கீழ் விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் எவை என்பதை அத்தியாயம் IX, பிரிவு - 73 , தெளிவாக குறிப்பிடுகிறது.

14) இச்சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட நிலங்களை பிறருக்கு அளிப்பது (disposal) தொடர்பான வாசகங்களை அத்தியாயம் XIII கொண்டுள்ளது.

15) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-12 மற்றும் பிரிவு-14 ன் கீழ் இறுதி விவர அறிக்கை வெளியீட்டிற்குப் பின், ஒரு குடும்பத்திலுள்ள உறுப்பினர்களின் எண்ணிக்கை குறைவினால், அக்குடும்பம் கொண்டிருக்கக் கூடிய உச்ச வரம்பின் அளவு பாதிக்காது என்பதை பிரிவு - 96, தெளிவுபடுத்துகிறது.

16) இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கான விதிகள் செய்யும் அதிகாரத்தை, அரசுக்கு பிரிவு - 110 அளிக்கிறது.

45. 1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டம் இயற்றப்பட்டதற்கான நோக்கம் மற்றும் அதன் சிறப்பியல்புகளைப் பற்றிக் கூறுக. (State the Objects for the passing of the Tamil Nadu Land Reforms (Fixation of Ceiling on Land) Act, 1961 and its Salient features - Nov-2016 (v).

(நில உச்சவரம்பு சட்டம் இயற்றப்பட்டதற்கான நோக்கத்தை வினா-எண் 43-க்கான விடைப்பகுதியின் குறுந்தலைப்பு (a) மற்றும் (b)-யிலும், நில உச்சவரம்பு

சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளை வினா-எண்-44-க்கான வினாப்பகுதியின் குறுந்தலைப்பு (c)-யிலும் காண்க.)

46. **1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயம்) சட்டம் பிரிவு 5 ன் கீழ் நில உடைமை வரம்பு நிர்ணயம் செய்வதற்குண்டான வழிவகைகளை சுருங்கக் கூறுக. (Summarise the provisions relating to fixation of ceiling on land holding under section - 5 of the T.N .Land Reforms (Fixation of ceiling of Land) Act,1961.) -June -2002, Nov - 2002, Nov-2015, May-2018 (அல்லது)**

❖ **1961-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்ச வரம்பு) சட்டத்தின்படி நில உடைமை வரம்பு நிர்ணயம் செய்வதற்குண்டான வழி வகைகளைக் கூறுக. (State the provisions relating to fixation of ceiling on land holding under the Tamil Nadu Reforms (fixation of ceiling on Land) Act. 1961) - Nov - 2011.**

SN - 49 **உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு - Nov-2008 (அ) நில உச்சவரம்பு., Nov-2012, (அ) நில உச்சவரம்பு அளவு. - May-2016(v).**

விடைக்குறிப்பு : (A) உச்ச வரம்பு -(B) உச்சவரம்பினை நிர்ணயித்தல் -(B1) குடும்பம் -(B2) நிறுவனங்கள் (B3) அறப்பண்பு கொண்ட பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு. - (B4) தனிப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு - (B5) பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு.

முன்னுரை :

1961 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தம் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின்முக்கியமான பிரிவுகளுள், பிரிவு -5, முதன்மையானதாகும். ஏனெனில் இப்பிரிவு தான் இச்சட்டத்தின் கருப்பொருளான உச்ச வரம்பினை நிர்ணயிப்பது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

(A) உச்ச வரம்பு :

உச்ச வரம்பு என்பது இச்சட்டத்தின் கீழ் ஒரு நபர் கொண்டிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட உயர்ந்த பட்ச நிலப்பரப்பின் அளவாகும். இது தரநிலை ஏக்கர் (Standard acre) என்ற அலகினால் (unit) கணக்கிடப்படுகிறது.

(B) உச்ச வரம்பினை நிர்ணயித்தல் :

1961 ஆம் ஆணடின் நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம், ஒரு குடும்பம், நிறுவனங்கள் மற்றும் பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் போன்றவை கொண்டிருப்பதற்கான நில உச்சவரம்பினை நிர்ணயித்துள்ளது.மேற்கண்ட அமைப்புகள் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதி, மற்றும் அத்தேதியிலிருந்து,

இச்சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள உச்ச வரம்பிற்கும் மேல் நிலங்களைக் கொண்டிருப்பின் அவை மிகை நிலமாகக்(Surplus land) கருதப்பட்டு இச்சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வழிமுறைகளின் அடிப்படையில் கையகப்படுத்தப்படும்.இனி குடும்பம், நிறுவனங்கள் மற்றும் பொறுப்புரிமை அமைப்புகளுக்கான உச்சவரம்பு நிர்ணயிக்கும் வழிமுறைகளைக் காண்போம்.

B(1) குடும்பம் : 1) ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேற்படாத குடும்பத்திற்கான நில உச்சவரம்பு பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்களாகும்.

2) ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேற்பட்ட எண்ணிக்கையிலான நபர்களைக் கொண்டுள்ள குடும்பத்தின் நில உச்சவரம்பு பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர் மற்றும் அத்துடன் கூடுதலாக ஒவ்வொரு உறுப்பினருக்கும் ஐந்து தரநிலை ஏக்கர் [பிரிவு - 5 (1) (b)]

3) இருப்பினும் எந்த ஒரு குடும்பமும் கொண்டுள்ள நிலத்தின் உச் வரம்பு அளவு முப்பது தரநிலை ஏக்கர் என்ற அளவை மிகக் கூடாது. [பிரிவு - 5 (5)]

4) ஒரு குடும்பத்திற்கான நில உச்ச வரம்பினை நிர்ணயிக்கும் நோக்கிற்காக குடும்பத்தில் உள்ள ஒவ்வொரு உறுப்பினர்களும் தனித்தனியே கொண்டுள்ள நிலங்கள் அல்லது சில உறுப்பினர்கள் கூட்டாக கொண்டுள்ள நிலங்கள் அல்லது அக்குடும்பத்தில் உள்ள அனைத்து உறுப்பினர்களும் கொண்டுள்ள நிலங்கள், அக்குடும்பம் கொண்டுள்ள நிலங்களாகவே கருதப்படும்.[பிரிவு 5 (2)]

5) ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள அனைத்து உறுப்பினர்கள் கொண்டுள்ள நிலங்களுடன், அக்குடும்பத்தில் உள்ள பெண் உறுப்பினர் கொண்டுள்ள சீதன நிலத்தையும் சேர்க்கும்போது, அதன் அளவு பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர் என்ற அளவிற்கும் மேற்பட்டிருந்தால், பிரிவு 5 (1) - ன் கீழ் அனுமதிக்கப்படும் பதினைந்து தரநிலை ஏக்கருடன் கூடுதலாக பத்து தரநிலை ஏக்கருக்கு மேற்படாமல் சீதன நிலமாகக் கொண்டிருக்க அக்குடும்பத்தின் பெண் உறுப்பினருக்கு உரிமையுண்டு, [பிரிவு 5 (4) (a)] .

6) பிரிவு 5 (1) - ன் கீழ் அனுமதிக்கப்படும் பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரில் அக்குடும்பத்தின் பெண் உறுப்பினர் கொண்டுள்ள சீதன நிலமும் உள்ளடக்கப்பட்டு, அவ்வாறு உள்ளடக்கப்பட்ட நிலப்பரப்பு:

i) பத்து அல்லது பத்து தரநிலை ஏக்கருக்கும் மேற்படின் (அதாவது அனுமதிக்கப்பட்ட உச்ச வரம்பான பதினைந்து தரநிலை ஏக்கருக்கும் மேல்) அக்குடும்பத்தின் பெண் உறுப்பினரைப் பொறுத்து ஏற்கனவே உள்ளடக்கப்பட்ட அவரின் நில அளவினைத் தவிர கூடுதலாக சீதன நிலம் எதனையும் கொண்டிருக்க உரிமை இல்லை. [பிரிவு 5 (4) a (i)]

ii) பத்து தரநிலை ஏக்கருக்கும் குறைவாக இருப்பின், ஏற்கனவே உள்ளடக்கப்பட்ட நில அளவுடன் சேர்த்து பத்து தரநிலை ஏக்கருக்கு மேற்படாத அளவு சீதன நிலத்தைக் கொண்டிருக்க உரிமையுண்டு. [பிரிவு 5 (4) a (ii)]

B(2) நிறுவனங்கள் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5(1) (c)- ன் கீழ் நிறுவனங்கள் (institutions) கொண்டிருக்க உரிமையுள்ள உச்ச வரம்பு அளவுகளுக்கான அட்டவணை கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அளவிலான நிலங்களை, அந்நிறுவனங்கள் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

வ. எண்	நிறுவனத்தின் வகை	அனுமதிக்கப்பட்ட நில உச்ச வரம்பின் அளவு
1.	பல்கலைக் கழகத்துடன் இணைந்த அல்லது பல்கலைக் கழகத்தினால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட கல்லூரிகள்	40 தரநிலை ஏக்கர்கள்
2.	அரசு அல்லது பல்கலைக்கழகத்தினால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட உயர்நிலைப்பள்ளிகள்	20 தரநிலை ஏக்கர்கள்
3.	அரசினால் அங்கீகரிக்கபட்ட துவக்கப்பள்ளி அல்லது உயர் துவக்கப் பள்ளி அல்லது அதற்கு சமமான பிற நிறுவனங்கள்	10 தரநிலை ஏக்கர்கள்
4.	மாணவர் விடுதி	25 தரநிலை ஏக்கர்கள்
5.	பல்துறை தொழில் பயிற்சிக் கல்லூரி (Polytechnic)	25 தரநிலை ஏக்கர்கள்
6.	வேளாண் பள்ளி (Agricultural School)	25 தரநிலை ஏக்கர்கள்
7.	கைவிடப்பட்டோர் காப்பகம்	25 தரநிலை ஏக்கர்கள் (Orphanage)

B(3) அறப்பண்பு கொண்ட ஒரு பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு: (Public trust of a Charitable nature) : இச்சட்டம் அமலுக்கு வந்த தேதியன்று அறப்பண்பு கொண்ட பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு [பிரிவு 5 (1)(C)(i)-ன் கீழான அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிறுவனங்களை பயனாளிகளாக கொண்டுள்ள பொறுப்புரிமை அமைப்புகள்] கொண்டிருக்கும் நில உச்ச வரம்பின் அளவு 5 தர நிலை ஏக்கர்களாகும். [பிரிவு 5 (i) (d) (i)]

B(4) தனி பொறுப்புரிமை அமைப்பு அல்லது தனிப் பொறுப்பமைப்பு: (Private Trust)

1) இச்சட்டத்தின் செயல்பாடுகளுக்காக ஒரு தனி பொறுப்புரிமை அமைப்பு கொண்டுள்ள நிலம், தனி பொறுப்புரிமை அமைப்பின் கீழான

பயனாளிகள் (Beneficiaries) கொண்டுள்ள நிலமாக கருதப்பட்டு, அத்தகைய பொறுப்புரிமை அமைப்பின் ஒவ்வொரு பயனாளியும் தாங்கள் கொண்டுள்ள அளவிலான பங்கு நிலத்தின் உரிமையாளராக கருதப்படுவர். [பிரிவு 5 (3-A (i)]

2) இச்சட்டத்தின் செயல்பாட்டிற்காக, மேற்குறிப்பிட்ட பயனாளிகள் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் அளவை கணக்கிடுகையில் மேற்குறிப்பிட்ட தனிப் பொறுப்புரிமை அமைப்பில் அவர் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் பங்கும் கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளப்படும். [பிரிவு 5 (3-A (ii)]

விளக்கம் : ஒரு தனிப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின் எந்த ஒரு வருமானத்தையும் அல்லது அதன் ஏதேனும் ஒரு பகுதியை அத்தனிப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின் அறங்காவலரோ (Trustee) அல்லது அவரது வாரிசுகளோ அல்லது அவரின் குடும்பத்திற்கோ அல்லது அவரின் குடும்ப வாரிசுகளோ பயன்படுத்துவாராயின் அத்தகைய அறங்காவலர் இந்த உட்பிரிவின் நோக்கத்திற்காக அத்தனிப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின் பயனாளியாக கருதப்படுவார்.

B (5) பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு : (Public Trust)

1) ஒரு பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பின் வருமானத்தில் கணிசமான அளவு அந்த பொறுப்புரிமையை ஏற்படுத்தியவருக்கு அல்லது அவரின் வாரிசுகளுக்கு அல்லது ஏற்படுத்தியவரின் குடும்பத்திற்கு அல்லது அவரின் குடும்பத்தினரின் வாரிசுகளுக்கு பயன்படுத்தப்பட்டால் அத்தகைய பொறுப்புரிமை அமைப்பின் நிபந்தனைகள் எவ்வாறு இருப்பினும் அது ஓர் தனிப் பொறுப்புரிமை அமைப்பாக கருதப்படும்.

2) மேற்குறிப்பிட்ட பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பை ஏற்படுத்தியவர் அல்லது அவரின் வாரிசுகள் அல்லது அக்குடும்பம் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் அளவைக் கணக்கிடும் போது அப்பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு கொண்டுள்ள நிலத்தின் அளவும் கணக்கில் எடுத்து கொள்ளப்படும்.

3) பிரிவு 5(1) (c)- ன் கீழான அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஏதேனும் நிறுவனங்கள் பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பின் கீழ் பயனாளியாக இருப்பின் அத்தகைய பொறுப்புரிமை அமைப்பு பயன்பெறும் நலன்களின் (beneficial interest) பங்குக்கு ஏற்ப இச்சட்டத்தின் நோக்கத்திற்காக உரிமையாளராக கருதப்படும். மேற்குறிப்பிட்ட நிறுவனம் கொண்டுள்ள நில அளவினை கணக்கிடுகையில், மேற்குறிப்பிட்ட பங்கின் அளவும் கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளப்படும்.

4) இச்சட்டத்தில் எவ்வாறு கூறப்பட்டிருப்பினும், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று பொறுப்புரிமை அமைப்பிலிருந்து பெறும் வருமானம் பிரிவு 5(1) (c)-ன் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நிறுவனங்களை ஏற்படுத்துவதற்காக அல்லது அதன் பராமரிப்பிற்காக பயன்படுத்தப்படுமானால், அத்தகைய பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பின் நில உச்ச வரம்பு, அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிறுவனங்களின் எண்ணிக்கை

மற்றும் அதற்கு நேரெதிரில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தர நிலை ஏக்கர்களின் அளவு ஆகியவற்றின் பெருக்கல் பலனாகும்.

மேலும், பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு கொண்டுள்ள நிலம் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று கொண்டிருத்தல் வேண்டும். பிரிவு [5 (3-B)(a)].

உச்ச வரம்பினை கணக்கிடுதல்; அல்லது நிர்ணயித்தல் [ஒரு குடும்பத்திற்கான உச்ச வரம்பு நிலப்பரப்பினை நிர்ணயிப்பது தொடர்பான வழிமுறைகளை எளிதில் புரிந்து கொள்ளும் பொருட்டு, இச்சட்டத்தில் நான்கு எடுத்துக்காட்டுகள் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மாணவ/ மாணவியர் இவ்வகையங்களை நன்கு புரிந்து கொள்வதற்காகவும் மற்றும் பல்கலை கழகத் தேர்வில் 'தீர்வு' (Solution) பகுதியில் இதன் அடிப்படையில் வினா கேட்கப்படலாம் என்பதன் அடிப்படையிலும் அவை இங்கே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. (ஆ - ர்)]

எடுத்துக்காட்டு : 1

ஒரு பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பம், கணவர் 'A', அவரது மனைவி, 'B', 'C', 'D' என்கிற மூன்று மகன்கள் மற்றும் B ன் மனைவி, பேரன்கள் 'E', 'F' ஆகியோரை கொண்டுள்ளது. மகன்களில் B மட்டுமே உரிமை வயதினர் ஆவார். (Major). C மற்றும் D ஆகியோர் இளவர்கள்(Minors). பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பம் நாற்பது தரநிலை ஏக்கர்களைக் கொண்டுள்ளது. அதாவது 'A' ன் பங்கு மற்றும் மூன்று மகன்கள் கொண்டுள்ள தலா பத்து தரநிலை ஏக்கர்களாகும். 'A' - ன் மனைவி பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்களும்,'B' ன் மனைவி பத்து தரநிலை ஏக்கர்களும் சீதன நிலமாக கொண்டுள்ளனர்.

நில உச்ச வரம்பின் நோக்கிற்காக 'A' - ன் குடும்பமும், 'B' ன் குடும்பமும் தனித்தனி அலகுகளாக அல்லது உறுப்புகளாகக் கொள்ளப்படும். [பிரிவு -3 (14)]

'A' - ன் குடும்பம் அவரையும் அவரது மனைவி மற்றும் இரு இளவர் மகன்கள் 'C' மற்றும் 'D' ஐக் கொண்டிருக்கும். பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பத்தில் 'A' கொண்டுள்ள பங்கின் நிலத்தை (அதாவது பத்து தரநிலை ஏக்கரை) பிரிவு - 5 (1) ன் கீழ் அனுமதிக்கப்படும் பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர் என்ற அளவில் சேர்த்தால், 'A' ன் மனைவி கொண்டுள்ள ஐந்து தரநிலை ஏக்கரை சேர்த்து பதினைந்து தரநிலை ஏக்கராகச் செய்யலாம். [பிரிவு - 5 (4)] இது தவிர 'A' ன் மனைவி சீதன நிலமாக ஐந்து தரநிலை ஏக்கரை கூடுதலாகக் கொண்டிருப்பார். ஆக 'A' ன் குடும்பத்தில் உள்ள அனைத்து உறுப்பினர்களும் சேர்ந்து இருபது தரநிலை ஏக்கர் நிலத்தை கொண்டிருக்க உரிமையுண்டு. எஞ்சிய இருபத்தைந்து தரநிலை ஏக்கர் மிகுதிநிலமாகக் (Surplus land) கொள்ளப்படும்.

'B'-ன் குடும்பம் அவரையும், அவரது மனைவி மற்றும் இளவர் மகன்கள் 'E' மற்றும் 'F' ஐக் கொண்டுள்ளது. பிரிவு - 5(1) ன் கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரில் 'B' ன் மனைவி கொண்டுள்ள சீதன நிலமான பத்து தரநிலை ஏக்கருடன் 'B' மற்றும் அவரின் மகன்கள் கொண்டிருக்கும் பிரிவனையாகாத குடும்பப்பங்கு ஐந்து ஏக்கரையும் சேர்த்து பதினைந்து தரநிலை ஏக்கராகச் செய்யலாம். [பிரிவு -5(4)] ஆக 'B' ன் குடும்ப உறுப்பினர்கள்

அனைவரும் சேர்ந்து பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர் நிலம் கொண்டிருக்க உரிமையுண்டு. எஞ்சிய ஐந்து தரநிலை ஏக்கர் மிகுதி நிலமாகக் கொள்ளப்படும்.

எடுத்துக்காட்டு : 2

ஒரு குடும்பம் கணவர் மற்றும் அவரின் மனைவியைக் கொண்டுள்ளது. கணவர் ஓர் பிரிவினையாகாத இந்து குடும்ப உறுப்பினர். அப்பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பத்தில் அவரின் பங்கு பத்து தரநிலை ஏக்கர்களாகும். அவரின் மனைவி பத்து தரநிலை ஏக்கர்களை சீதன நிலமாகக் கொண்டுள்ளார். பிரிவு - 5 (1) - ன் கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரில் மனைவியின் சீதன நிலமான பத்து தரநிலை ஏக்கர்களைச் சேர்த்து, பின் பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பத்தில் அவரின் கணவர் கொண்டுள்ள ஐந்து தரநிலை ஏக்கரையும் சேர்த்து பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்களாகச் செய்யலாம். மீதமுள்ள ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் மிகுதியாகக் கொள்ளப்படும். மனைவி கூடுதலாக சீதன நிலம் கொண்டிருக்க உரிமையில்லை.[பிரிவு - 5 (4)]

ஆனால், பிரிவு - 5 (1) - ல் அனுமதிக்கப்படும் பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரில், பிரிவினையாகாத இந்து குடும்பத்தில் கணவர் கொண்டுள்ள பத்து தரநிலை ஏக்கர்களுடன், மனைவியின் சீதன நிலத்தில் ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்களைச் சேர்த்து பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்களாகச் செய்யலாம். இவ்வாறு செய்தால் மனைவி கூடுதலாக ஐந்து தரநிலை ஏக்கரை சீதன நிலமாகக் கொண்டிருக்கலாம். [பிரிவு - 5 (4)]. இந்த வகையில் கணக்கிடும் போது மிகுதி நிலம் இல்லை.

எடுத்துக்காட்டு : 3

ஒரு முகம்மதியக் குடும்பம், கணவர் அவரின் மனைவி மற்றும் அவரின் இரு இளவர் மகன்களைக் கொண்டுள்ளது. மனைவி சீதன நிலமாக பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்களைக் கொண்டுள்ளார். இளவர் மகன்கள் இருவருக்கும் சொத்து ஏதுமில்லை. கணவர் இருபத்தி ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்களைக் கொண்டுள்ளார். பிரிவு - 5(1) ன்கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட நிலத்தில் கணவர் நிலத்தை மட்டும் உள்ளடக்கினால் மனைவி கூடுதலாக பத்து தரநிலை ஏக்கர் கொண்டிருக்கலாம்.[பிரிவு - 5 (4)] எஞ்சியுள்ள பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர் மிகுதியாகக் கொள்ளப்படும்.

எடுத்துக்காட்டு : 4

ஒரு கிறிஸ்துவக் குடும்பம் கணவர், அவரது மனைவி மற்றும் அவரின்இரு இளவர்களைக் கொண்டுள்ளது. கணவர் மற்றும் இரு இளவர் மகன்களும் சொத்து ஏதும் கொண்டிருக்வில்லை. மனைவி இருபது தரநிலை ஏக்கர்களை சீதன நிலமாகக் கொண்டுள்ளார். இக்குடும்பம். பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரை கொண்டிருக்கலாம். எஞ்சியுள்ள ஐந்து தரநிலை ஏக்கர் மிகுதியாகக் கொள்ளப்படும்.[ஏனெனில், பிரிவு - 5 (1) ன் கீழ் ஒரு குடும்பம் கொண்டிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட பதினைந்து தரநிலை ஏக்கரில், ஒரு பெண் கொண்டுள்ள சீதன

நிலத்தில் பத்து அல்லது பத்திற்கும் மேற்பட்ட தரநிலை ஏக்கர்களை உள்ளடக்கினால், அப்பெண் சீதன நிலம் கொண்டிருக்க உரிமையில்லை. [பிரிவு - 5 (4) (ii)தி.

47. **ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்றால் என்ன? 1961-ஆம் ஆண்டின் நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின் பிரிவு-5-ன்கீழே கொடுக்கப் பட்டுள்ள சிலவகையான நிறுவனங்களின் நில உச்சவரம்பு அளவு எவ்வளவு? [What is meant by standard acre? What is the ceiling area of certain institutions under Sec.5 of Land Ceiling Act, 1961?) - Nov-2017 (v) (அல்லது)**

❖ **ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது என்ன? 1961 ஆம் ஆண்டின் நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பை நிர்ணயித்தல்) சட்டத்தின் கீழ் ஒரு குடும்பம் மற்றும் நிறுவனங்கள் எத்தனை தரநிலை ஏக்கர்களை பெற்றிருக்கலாம்? [What is standard acre? How many standard acres a family and other institutions can have under the Tamil Nadu land Reforms (Fixation of ceiling on Land) Act,1961] - May - 2007.**

SN - 50 **ஒரு தரநிலை ஏக்கர் / Standard acre (June - 2009)**

விடைக்குறிப்பு : (1) தரநிலை ஏக்கர், (2) ஈர நிலங்கள் – (3) வறண்ட நிலங்கள்.

1) தரநிலை ஏக்கர் : (Standard acre)

நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்செயல் நோக்கத்திற்காக, நிலத்தின் தர அளவை மதிப்பீடு செய்ய **தரநிலை ஏக்கர்** என்ற அலகு (unit) அல்லது அளவு (measurement) பயன்படுத்தப்படுகிறது. சாதரணமாக, சாகுபடி செய்யக்கூடிய நிலங்களை ஈரமான நிலங்கள் (Wetlands) மற்றும் சாகுபடி செய்ய முடியாத காய்ந்த நிலங்கள் (dry lands) ஆகிய இரண்டு வகையாக பிரிப்பர். இவ்விரண்டு வகை நிலங்களுக்கு இடையே உள்ள பெரும் வேறுபாடு அனைவரும் அறிந்ததே! சாகுபடி செய்யக்கூடிய ஈரமான நிலங்கள் மிகுந்த பயனைத் தரவல்லது. ஆனால் மழை பெய்தாலேயொழிய காய்ந்த நிலத்தில் சாகுபடி செய்வது சாத்தியமல்ல. இந்நிலையில் இவ்விரண்டு வகை நிலங்களையும் நாம் பொதுவாக பயன்படுத்தும் 'ஏக்கர்' என்ற அளவினை வைத்து பார்க்கும் பொழுது மிகுந்த ஏற்றத் தாழ்வு உண்டாகும். இது எவ்வாறு எனில், ஒரு தந்தை தன் இரு மகன்களில் ஒருவருக்கு ஐந்து ஏக்கர் ஈரமான நிலத்தையும், மற்றொருவருக்கு ஐந்து ஏக்கர் வறண்ட நிலத்தையும் அளித்தால், அது எந்த அளவிற்கு சமம் இல்லாமல் அல்லது பொருத்தம் இல்லாமல் இருக்குமோ அது போலத்தான் நாம் அன்றாடம் பயன்படுத்தும் 'ஏக்கர்' என்ற அளவை வைத்து நிலங்களை அளவிடுவதும் பொருத்தமற்றதாகிவிடும். மேற்குறிப்பிட்டுள்ள எடுத்துக்காட்டில்

இரண்டு மகன்களும் பெறும் நிலத்தின் அளவு ஒன்றுதான்என்றாலும் அதனின்று பெறப்படும் பலன்களைப் பொறுத்து மிகப்பெரும் வேறுபாடு உள்ளது. இந்நிலையைக் களைய, சட்டம் இயற்றியோர் நிலத்தின் தரஅளவை மதிப்பீடு செய்வதற்காக உருவாக்கிய அளவை (அலகு) தான் தரநிலை ஏக்கர்.

இனி இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 2 (40)-ல் கூறியுள்ளவாறு ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்ற அளவு ஈரநிலங்கள் மற்றும் காய்ந்த நிலங்கள் பொறுத்து எவ்வாறு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதைக் காண்போம்.

2) ஈர நிலங்கள் : (Wet Lands)

(i) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரு.15/- க்கு மேற்பட்டு தீர்வை (வரி) விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து .8 ஏக்கர் அளவிலான நிலம் ஒரு தரநிலை ஏக்கராகும்.

(எ-டு) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ 15/- க்கு மேற்பட்டு தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள ஐந்து ஏக்கர் நிலத்தை ஒரு நபர் கொண்டிருப்பாராயின் அந்நபரின் நில உச்ச வரம்பு பின்வருமாறு கணக்கிடப்படும்.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5 ன்கீழ் தனிநபர் கொண்டிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட நில அளவு 5 தரநிலை ஏக்கர்கள். ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது.8 ஏக்கருக்கு சமம் எனில், ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது (5x.8=4.0) நான்கு ஏக்கர்களைக் குறிக்கும் எஞ்சியுள்ள ஒரு ஏக்கர் மிகை நிலமாகக் கொள்ளப்படும்.

(ii) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ 10/- க்கு மேற்பட்டு ஆனால் ரூ15/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கபட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது ஒரு ஏக்கரைக் குறிக்கும்.(∴ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x1=5 ஏக்கர்கள்).

(iii) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ8/- க்கு மேற்பட்டு ஆனால் ரூ 10/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 1.2 ஏக்கராகும்.

(∴ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x1.2=6 ஏக்கர்கள்)

(iv) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ6/- க்கு மேற்பட்டு ஆனால் ரூ 8/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 1.6 ஏக்கராகும்.

(∴ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x1.6=8 ஏக்கர்கள்)

(v) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ4/- க்கு மேற்பட்டு ஆனால் ரூ 6/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 1.75 ஏக்கராகும். (∴ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x1.75=8.75 ஏக்கர்களாகும்.)

(vi) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ4/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 2 ஏக்கராகும்.

(∴ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x2=10 ஏக்கர்களாகும்.)

3) வறண்ட அல்லது காய்ந்த நிலங்கள் (Dry Lands):

(i) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரு.2/-மற்றும் அதற்கு மேற்பட்டு தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர்என்பது 2.5 ஏக்கராகும்.

(ஃ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x2.5=12.5 ஏக்கர்கள்.)

ii) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரு.1.25 /- க்கு மேற்பட்டுஆனால் ரூ 2/-க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 3 ஏக்கராகும்.

(ஃ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x3=15 ஏக்கர்கள்.)

iii) ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரு.1.25 /- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 4 ஏக்கராகும்.

(ஃ 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது 5x4=20 ஏக்கர்கள்.)

மேலே குறிப்பிட்டுள்ள தனிநபர் உச்சவரம்பு நிர்ணயப்படி ரூ 15/- க்கு மேற்பட்டு தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள ஈர நிலங்களைப் பொறுத்து ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது நான்கு ஏக்கர் அளவு உள்ள நிலத்தையும், ரூ.1.25/- க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பது இருபது ஏக்கர் அளவுள்ள நிலத்தையும் குறிக்கும் என்பது உற்று நோக்கத்தக்கது.

(குடும்பம் மற்றும் நிறுவனங்கள் ஆகியவற்றிற்கான உச்சவரம்பு குறித்த விவரங்களை, முந்தைய வினாவிற்கான விடையில் காண்க.)

48. தமிழ்நாட்டின் விவசாய நிலங்களின் உச்சவரம்பு நிர்ணயிப்பதற்குத் தொடர்புடைய வகையங்களை விவரி. (Explain the relevant provisions on fixation of ceiling limit on agricultural holding in Tamil Nadu) - May-2018 (v).

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை (அ) தர ஏக்கர் - அ (i) ஈர நிலங்கள் அ (ii) வறண்ட அல்லது காய்ந்த நிலங்கள் - (ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு

முன்னுரை:

தமிழ்நாட்டில் விவசாய நிலங்களின்மீது உச்சவரம்பு நிர்ணயிக்கும் நோக்கத்திற்காக, விவசாய நிலங்கள், ஈர நிலங்கள் (Wet lands) மற்றும் வறண்ட அல்லது காய்ந்த நிலங்கள் (Dry lands) என இருவித நிலங்களாக வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் விவசாய நிலங்களின்மீது உச்சவரம்பு விதிக்கும் நோக்கத்திற்காக, நிலங்களின் தரத்தை நிர்ணயிப்பதற்கு அல்லது மதிப்பீடு செய்வதற்கு 'தரநிலை ஏக்கர்' என்ற அலகை (unit) இச்சட்டம் குறிப்பிடுகிறது.

(அ) தரநிலை ஏக்கர் (Standard acre): (முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் குறுந்தலைப்பு '1'-ல் காண்க).

அ(i) ஈர நிலங்கள் (Wet lands): (முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் குறுந்தலைப்பு '2'-ல் காண்க).

அ(ii) வறண்ட அல்லது காய்ந்த நிலங்கள் (Dry lands): (முந்தைய வினாவிற்குரிய விடையின் குறுந்தலைப்பு '3'-ல் காண்க).

(ஆ) பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு (Cultivating tenant's ceiling area):

இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 60-ல் வரையறுத்துள்ளவாறு 'பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு' என்பது, எந்தவொரு நபரும், பகுதி பயிரிடும் குத்தகைதாரராகவும் மற்றும் பகுதி உரிமையாளராகவும் கொண்டுள்ள அல்லது முழுவதும் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக கொண்டுள்ள ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்களைக் குறிக்கும்.

49. நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் மிகை நிலங்களைக் கொண்டிருக்கும் ஒரு நபர் எவ்வாறு விவர அறிக்கை தயாரித்து அளிக்க வேண்டும் என்பதற்கான நடைமுறையை வெளிக் கொணர்க. (Bring out the procedure for furnishing return by the person holding land in excess of ceiling Act)-June - 2009. (அல்லது)

❖ **1961 ஆம் ஆண்டின் நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் கீழ் நில உச்சவரம்பு அளவிற்கு அதிகமாக நிலத்தை வைத்திருப்போர் தயாரிக்க வேண்டிய விவரங்கள் பற்றிக் கூறுக. (Write about the particulars to be furnished while preparing and furnishing the draft and final statements by a person who holds lands in excess of the ceiling limit under the land ceiling Act,1961) -June - 2006.**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - விவர அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய தகவல்கள்- எவரெல்லாம் விவர அறிக்கை தாக்கல் செய்யலாம்?- இறுதி அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய தகவல்கள்.

முன்னுரை :

1961 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் பிரிவு - 8, நில உச்ச வரம்பு அளவிற்கும் அதிகமான அளவு நிலத்தை வைத்திருப்போர் தயாரிக்க வேண்டிய வரைவு அறிக்கை குறித்து குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி அறிவிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து (Notified date) முப்பது நாட்களுக்குள், இச்சட்ட துவக்க தேதியன்று எந்த ஒரு நபரும் தான் கொண்டிருக்கும் ஒட்டு மொத்த நிலம் அனைத்தும் சேர்த்து , இச்சட்டத்தில் அனுமதிக்கப்பட்டுள்ள உச்ச வரம்பிற்கு மேல் நிலம் வைத்திருக்கும் அல்லது வைத்திருப்பதாகக் கருதப்படுவோர், அந்நிலம் அமைந்துள்ள நிலம் பொறுத்து ஆள்வரை கொண்டுள்ள அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்ய வேண்டும்.

விவர அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய தகவல்கள் :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்யும் விவர அறிக்கை கீழ்க்காணும் விவரங்களை கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

(i) அனைத்து நிலம் பற்றிய விவரங்கள்.

(ii) குடும்ப உறுப்பினர்கள் பற்றிய விவரங்கள் மற்றும் அக்குடும்பத்தில் ஒவ்வொரு பெண் உறுப்பினர்களும் கொண்டுள்ள சீதன நிலம் குறித்த விவரங்கள்;

(iii) பொறுப்புரிமை அமைப்பு (trust) கொண்டுள்ள நிலத்தின் மீது அல்லது அத்தகைய நிலத்திலிருந்து தனக்கென அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எந்த நபருக்கேனும் என ஒதுக்கி வைத்திருக்கும் நலன் (interest) அல்லது வருமானம் குறித்த விவரங்கள்;

(iv) a) தோட்டத்திற்கு இடையிடையே (interspersed) உள்ள; அல்லது

b) தோட்டத்தை ஒட்டியுள்ள (contagious) நிலங்கள் இருப்பின் அதனைக் குறித்த விவரங்கள்;

இச்சட்ட துவக்க தேதியன்று, தோட்டத்தை விரிவாக்கம் செய்வதற்கு அல்லது தோட்டச் செயல்களின் துணை நோக்கத்திற்காக ஒரு நபர் பெற விழையும் நிலப்பரப்பு.

(v) அந்நிலம் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின், அது தொடர்பான தகவல், மேலும் கடன்கொடுத்தவர் பெயர் மற்றும் முகவரி;

(vi) அந்நிலம் தொடர்பாக அல்லது அந்நிலத்தின் ஒரு பகுதி தொடர்பாக ஏதேனும் வழக்கு நிலுவையில் இருப்பின் அது குறித்த விவரங்கள்;

(vii) உச்ச வரம்பு நிலப்பரப்பிற்குள் தான்வைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலம் மற்றும் மிகை நிலமாக அறிவிக்க விரும்பும் நிலம் ஆகியவை குறித்த விவரங்கள்;

(viii) குத்தகைதாரர் நிலம் கொண்டிருப்பின், அத்தகைய குத்தகைதாரரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;

ix) குறிப்பிடப்படும் இதர விவரங்கள்.

[இராணுவ உறுப்பினர்களை (Armed Forces) பொறுத்தவரை விவர அறிக்கை அளிக்க வேண்டிய முப்பது நாட்கள் என்கிற காலக்கெடு ஒரு வருடமாக கொள்ளப்படும்.]

எவரெல்லாம் விவர அறிக்கை தாக்கல் செய்யலாம்?

1) ஒரு தனிநபர் நிலம் கொண்டிருப்பின் அத்தகைய நபரோ அல்லது இது தொடர்பாக அந்நபரின் எழுத்து மூல அனுமதி பெற்ற எந்த ஒரு நபரும் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்யலாம்.

2) இளவர், பித்து நிலையர் (lunatic), பிறவி மந்தர் (idiot) மற்றும் இதுபோன்ற தகுவின்மை (Disabiiity) உள்ளோர் சார்பாக, அத்தகைய நபர்களின்அல்லது அந்நபர்களின்சொத்துகளைக் குறித்து மேலாண்மை செய்யும் அல்லது காப்பாளர் பொறுப்பு கொண்டுள்ள நபர்கள் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்ய வேண்டும்.

3) ஒரு நிறுவனம் அல்லது இதர கூட்டாண்மை அமைப்பு (corporate body) பொறுத்தவரை, அத்தகைய நிறுவனம் அல்லது கூட்டாண்மை அமைப்பின் சார்பாக செயல்படத் தகுதி பெற்ற நபர் விவர அறிக்கையை அளித்தல் வேண்டும்.

4) ஒரு குடும்பம், நிலம் கொண்டிருப்பின் அல்லது கொண்டிருப்பதாக கருதப்படின், அக்குடும்பத்தினை அல்லது அக்குடும்ப சொத்தினை மேலாண்மை செய்யும் நபர் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு தாக்கல் செய்யும் விவர அறிக்கை குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற உறுப்பினர்களையும் கட்டுப்படுத்தும்.

இருப்பினும், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் பிரிவு - 10 (1) -ன் கீழான வரைவு விவர அறிக்கையை (draft statement) தயாரிப்பதற்கு முன், குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற உறுப்பினர்கள் கோருவதை கேட்பதற்கும், அவர்களின் தரப்பில் பிரதிநிதித்துவம் செய்வதற்கும் முறையான வாய்ப்பினை அளிப்பார்.

இறுதி அறிக்கையில் குறிப்பிட வேண்டிய தகவல்கள் :

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், பிரிவு - 12 -ன்கீழ் வெளியிடும் இறுதி அறிக்கை கீழ்க்கண்ட விவரங்களைக் கொண்டிருக்கும் . அவை:

1) சம்பந்தப்பட்ட நபர் கொண்டுள்ள அனைத்து நிலங்கள் பற்றிய விவரம்;

2) உச்ச வரம்பிற்குள் தான் கொண்டிருக்க விரும்பும் நிலம்; மற்றும்

3) மிகை நிலமாக அறிவிக்க விரும்பும் நிலம்.

50. 1961 ஆம் ஆண்டு நில உச் வரம்பு சட்டத்தின் கீழ் மிகை நிலம் கொண்டிருப்போர் குறித்த வரைவு விவர அறிக்கையை தயாரிக்கும் போதும், இறுதி விவர அறிக்கையை வெளியிடுதலின்போதும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் பின்பற்றும் நடைமுறையை குறிப்பிடுக. (Mention the procedure followed by the authorised officer while preparing the draft statement and publising the final statement in respect of the persons having lands above the ceiling limit under the Land ceiling Act,1961.)

SN - 51 **வரைவு மதிப்பீட்டுப் பட்டியல் (அ) வரைவு விவர அறிக்கை. / Draft Assessment Roll or Draft statement - May - 2012. Nov-2015, May-2016.**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - (1) வரைவு விவர அறிக்கை - (2) வரைவு விவர அறிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் தகவல்கள் - (3) குடும்ப உறுப்பினர்களை கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளுதல் -(4) உச்ச வரம்பினுக்குள் தக்கவைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலம் - (5) வரைவு விவர அறிக்கையை வெளியிடுதல் மற்றும் சார்வு செய்தல்- (6) சில குறிப்பிட்ட வழக்குகளில் உரிமை மூலத்தை முடிவு செய்தல் - (7) இறுதி விவர அறிக்கையை வெளியிடுதல்

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் வரைவு அறிக்கையை தயாரிக்கும் போதும், இறுதி விவர அறிக்கையை வெளியிடுதலின் போதும் பின்பற்றும் நடைமுறையை குறித்து இச்சட்டத்தின் 10 முதல் 12 வரையிலான பிரிவுகளில் கூறப்பட்டுள்ளது. அவற்றினை பின்வருமாறு காண்போம்.

(1) வரைவு விவர அறிக்கை: (Draft Statement)

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 8- ன்கீழ் உச்சவரம்புக்கு மேற்பட்டு நிலம் கொண்டிருப்போர் அளிக்கும் விவரங்கள், பிரிவு -9 - ன் கீழ் விவர அறிக்கை அளிக்கத் தவறியோர் மற்றும் தவறான விவர அறிக்கை அளித்தோர் தொடர்பாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் தாமாகாவோ அல்லது முகமையின் (agency) வாயிலாக பெற்ற தகவல்களின் அடிப்படையில் விசாரணை நடத்தி விசாரணைக்கு பிறகு மிகை நிலம் கொண்டிருக்கும் நபர்கள் குறித்த வரைவு அறிக்கையை தயாரிப்பார்.

(2) வரைவு விவர அறிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் தகவல்கள்: [பிரிவு 10 (1)]

பிரிவு - 10 ன் கீழ் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் தயாரிக்கும் வரைவு அறிக்கை கீழ்க்காணும் விவரங்களைக் கொண்டிருக்கும். அவை,

i) மிகை நிலம் கொண்டிருப்பவரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;

ii) அத்தகைய நபர் கொண்டுள்ள ஒட்டு மொத்த நிலம் மற்றும் அதன் அளவு;

iii) குடும்ப உறுப்பினர்கள் தொடர்பான விவரங்கள் மற்றும் அக்குடும்பத்தில் உள்ள ஒவ்வொரு பெண் உறுப்பினர்களும் கொண்டுள்ள சீதன நிலங்கள்;

iv) ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்பு கொண்டுள்ள நிலத்தின் மீது அல்லது அத்தகைய நிலத்திலிருந்து தனக்கென அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எந்த நபருக்கேனும் என ஒதுக்கிவைத்திருக்கும் நலன் அல்லது வருமானம் பற்றிய விவரங்கள்.

v) தோட்டப் பயிர்களுக்கு இடையிடையே உள்ள நிலம் அல்லது தோட்டப் பயிர்களை ஒட்டியுள்ள (நிலம் ஏதேனும் இருப்பின்), தோட்டத்தின் விரிவாக்கத்திற்கு அல்லது தோட்டப்பயிரின் துணைச் செயல்களின் நோக்கத்திற்காக (ancillary purpose) அத்தகைய நிலத்தை பெற விரும்பும் நிலம் பற்றிய விவரங்கள்;

vi) நிலத்தின் மீது ஏதேனும் வில்லங்கங்கள் இருப்பின் அதனைப் பற்றிய விபரங்கள் அத்துடன் கடன்கொடுத்தவரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;

vii) உச்ச வரம்பு எல்லைக்குள் அத்தகைய நபர்கள் தங்கள் வசம் வைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலம்;

viii) நபரின் உச்ச வரம்பு அளவு;

ix) உச்ச வரம்பிற்குள் அடக்கப்பட்ட நிலத்தினைக் குறித்த விவரங்கள்;

x) குத்தகைதாரர் கொண்டிருக்கும் நிலம் ஏதேனும் இருப்பின் அதனைப் பற்றிய விவரங்கள் மற்றும் அத்தகைய குத்தகைதாரரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;

xi) மிகுதியான நிலம் என விளம்பவிருக்கும் நிலம் குறித்த விவரங்கள் மற்றும் இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் இதர விவரங்கள்;

(3) குடும்ப உறுப்பினர்களை கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளுதல் : பிரிவு - 10 (2) (a) & (b) :

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று 15 தரநிலை ஏக்கருக்கும் மேலான அளவு நிலம் கொண்டுள்ள குடும்பத்தை, இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதிக்குப்பின் முதன்முறையாக கணக்கிடும் நோக்கத்திற்காக, அறிவிக்கப்பட்ட தேதியன்று, அக்குடும்பத்தில் உயிருடன் இருக்கும் குடும்ப உறுப்பினர்களை மட்டும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் கணக்கில் கொள்வார்.ஆனால் அக்குடும்பம் கொண்டிருக்க வேண்டிய உச்ச வரம்பினை இரண்டாவதாக அல்லது அதற்கு அடுத்த முறைகளின் போது கணக்கிடுகையில் பிரிவு - 10 (1) -ன்கீழான வரைவு விவர அறிக்கையை தயாரிக்கும் தேதியில் உயிரோடு இருக்கும் குடும்ப உறுப்பினர்களை மட்டும் கணக்கில் எடுத்துக் கொள்வார்.

நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின் பிரிவு - 10 (2) -ன்படி, இச்சட்டம் அறிவிக்கப்பட்ட தேதியன்று உயிருடன் உள்ள குடும்ப உறுப்பினர்களை மாத்திரம் கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும் என்பதன் சரியான பொருள் என்னவெனில், அறிவிக்கப்பட்ட தேதியன்று உரிமை வயதை அடைந்த இளவர் மற்றும் திருமணமான மகள் போன்ற குடும்ப உறுப்பினர்களை நீக்கிவிட்டு கணக்கிடுவதாகும். ஏனெனில் உரிமை வயது அடைந்த மகன்,திருமணமான மகள் உள்ளிட்டோர் இச்சட்டத்தின்படி குடும்பம் என்ற வரையறைக்குள் உட்படாதவர் ஆவர்.[**இராஜகோபால் பிள்ளை எதிர் தமிழக அரசு (1972) 2 MLJ 507**].

(4) உச்ச வரம்பினுக்குள் தக்க வைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலம் : பிரிவு - 10 (3):

ஒரு நபர், உச்ச வரம்பு எல்லைக்குள், தான் தக்க வைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலத்தினைப் பற்றிய விவரங்களை குறிப்பிடத் தவறினால், நடைமுறைக்கு உகந்த வகையில் எளிதாக மற்றும் வசதியாக அனுபவிப்பதற்கான நிலத்தினை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரே வரைவு விவர அறிக்கையில் குறிப்பிடுவார். இதற்கு மாறாக ஒரு நபர் உச்ச வரம்பு எல்லைக்குள் தான் தக்கவைத்துக் கொள்ள விரும்பும் நிலத்தினை குறிப்பிடுவாரேயானால் உட்பிரிவுகள் (4-a) மற்றும் (4-b) க்கு உட்பட்டு நடைமுறைக்கு ஏற்ற வகையில் அதே நிலத்தினை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் விளம்புவார். [பிரிவு-10(4)]. இருப்பினும் இத்தகைய விளம்புதல் பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டது.

அ) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர், ஒரு நபர் தான்கொண்டுள்ள நிலத்தில் வேண்டுமென்றே செய்த செயல்களினால், அந்நிலத்தின் அல்லது அதன் ஏதாவது ஒரு பகுதியின் பயன்தன்மை (utility)

குறைந்துள்ளது என அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் கருதுவாராயின், அத்தகைய நிலம் அந்நிலத்தின் உச்சவரம்பு எல்லைக்கு உட்பட்டதாக விளம்புவார்.

ஆ) ஒரு நபர் நிலத்தின்மீது கொண்டுள்ள பங்கினை, வேளாண் நிறுவனம், கூட்டுறவு சங்கம் அல்லது நில அடைமான வங்கி ஆகியவை கொண்டிருந்தால், இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு அத்தகைய பங்கு அந்நபரின் உச்ச வரம்பு எல்லைக்கு உட்பட்டதாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் விளம்புவார்.

இ) அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் மிகை நிலமாக அறிவிக்கவிருக்கும் நிலம் மேற்குறிப்பிட்ட வகையங்களுக்கு உட்பட்டு எளிதாக மற்றும் வசதியாக அனுபவிப்பதற்கு தகுதியாக இருக்கப்படுதல் வேண்டும்.

இராமசாமி கவுண்டர் எதிர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் (1977) 1 MLJ 241., என்ற வழக்கில், பிரிவு 10 (4) -ன் கீழ் ஒரு நபர் குறிப்பிட்ட நிலத்தை தன் உச்ச வரம்பு எல்லைக்குள் வைத்துக் கொள்ள விரும்பினால், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் கூடுமானவரை ஆனால் இச்சட்டத்தின் வகையங்களுக்கு உட்பட்டு, அதே நிலத்தை அந்நபரின் உச்ச வரம்பு எல்லைக்குள் உட்படுத்தி விளம்புதல் வேண்டும் என கூறப்பட்டுள்ளது.

(5) வரைவு அறிக்கையை வெளியிடுதல் மற்றும் சார்வு செய்தல்:

வரைவு அறிக்கையை வெளியிடுவது மற்றும் வரைவு அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குத்தகைகாரர்கள், கடனீந்தோர் மற்றும் அந்நிலத்தின் மீது நலன் கொண்டோர் என அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் கருதும் அனைவருக்கும் வரைவு அறிக்கையின் நகல் வழங்குவது குறித்து பிரிவு 10 (5) குறிப்பிடுகிறது. அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் மேற்குறிப்பிட்ட நிலத்தின்மீது நலன் கொண்டோருக்கு வரைவு அறிக்கையின் நகல் வழங்கும் போது அத்துடன் வரைவு அறிக்கைக்கு ஆட்சேபணை தெரிவிப்போர், அறிவிப்பு கிடைத்த முப்பது நாட்களுக்குள் தெரிவிக்கலாம் என்கிற அறிவிப்பையும் கொடுப்பார். வரைவு அறிக்கையின் நகல் வழங்கப்பெற்றவர்களிடமிருந்தும் அல்லது அத்தகைய அறிவிப்பு வழங்கப் பெறாத எந்த நபர்களும் முப்பது நாட்களுக்குள் தெரிவிக்கும் ஆட்சேபணைகளையும் முறையாக பரிசீலிப்பார். ஆட்சேபணை தெரிவிக்கும் நபர்களுக்கு முறையான கேட்பினை நல்கி, சாட்சிகள் இருப்பின்அவர்களையும் விசாரித்து இதற்கென உள்ள விதிகள் அடிப்படையில் தான் தகுந்தது எனக் கருதும் உத்தரவினை பிறப்பிப்பார்.

ஆட்சேபணைகளை கேட்பது மற்றும் அத்தகையோரின் நலன்களை கருத்தில் கொண்ட பின் ஏற்ற உத்தரவுகளை வழங்குவதுமே பிரிவு 10 (5) -ன் நோக்கமாகும். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் உத்தரவினால் பாதிக்கப்படும் நபர் இச்சட்டத்தின்பிரிவு 78- ன்கீழ் மேல் முறையீடு செய்யலாம். ஆக பிரிவு 10 (5) மற்றும் பிரிவு 78, ஆகிய இரண்டு பிரிவுகளின் விளைவு யாதெனில், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரால் உரிமை கொண்ட நபர்களின் உரிமைகளை பாதுகாப்பது என்பது வெளிப்படையாகும்.**[கிருஷ்ண சாமி முதலியார் எதிர் அதிகாரம்**

பெற்ற அலுவலர், நில சீர்திருத்தம், கடலூர் (1973) 2 MLJ 25]

(6) சில குறிப்பிட்ட வழக்குகளில் உரிமை மூலத்தை (title) முடிவு செய்தல் (பிரிவு -11)

பிரிவு -10 (5) கீழ் பெறப்பட்ட ஆட்சேபணைகளை பரிசீலிக்கும் போதும், அல்லது பிற வகைகளின் போதும் நிலம் தொடர்பாக ஒரு நபரின் உரிமை மூலம் குறித்து கேள்வி எழுந்து, அத்தகைய கேள்வி இறுதியாக தீர்க்கப்படாமலும், அல்லது தகுதி வாய்ந்த நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இல்லாத போதும், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் பிரிவு -11 (2) - ல் கூறப்பட்டுள் வாசகத்திற்கு உட்பட்டு சுருக்க முறையில் (Summarily) விசாரணை மேற்கொண்டு தாம் தகுந்தது எனக் கருதும் ஆணையை இடுவார். இருப்பினும் பிரிவு -11 (2) ல் எழுப்பப்பட்ட கேள்வி பெருமளவு சட்ட அல்லது பொருண்மை (Substantial law or fact) குறித்ததாக இருப்பின், அதற்கான காரணத்தை எழுத்து மூலமாக குறிப்பிட்டு நிலத் தீர்ப்பாயத்திற்கு (Land tribunal) அனுப்பி வைப்பார்.[பிரிவு - 11 (2)]

(7) இறுதி அறிக்கையை வெளியிடுதல் (பிரிவு - 12) :

பிரிவு -10 (5) மற்றும் பிரிவு - 11 (1) ன் கீழ் பெறப்பட்ட மறுப்புகள் இருப்பின்அவற்றை விசாரணை செய்து ஆணை பிறப்பிப்பார். அத்தகைய ஆணைகளுக்கு ஏற்றவாறு வரைவு விவர அறிக்கையில் மாறுதல் செய்து ஒவ்வொரு நபரும் கொண்டுள்ள மிகை நிலத்தினை விளம்புவார். அதன்பின், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், நபர்கள் கொண்டுள்ள மிகை நிலம், மற்றும் அத்தகையோர் உச்சவரம்பிற்குள் வைத்துக் கொண்டுள்ள நிலம் மற்றும் இதர விவரங்களை இறுதி விவர அறிக்கையில் வெளிடுவார். அதன் நகல்களை அந்நிலத்தின் மீது நலன் கொண்டோருக்கு அனுப்பி வைப்பார். இறுதி விவர அறிக்கை, பிரிவு - 14 -க்கு உட்பட்டு அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருண்மைகள் குறித்த அறுதிச் சான்றாகும் (conclusive proof)

51. நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தில் விலக்களிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் யாவை? (What are the lands that are exempted from the Land Ceiling Act?) - May-2017 (v) (அல்லது)

❖ **1961 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்த்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின் கீழ் விலக்களிக்கப்பட்ட நிலங்களைக் குறிப்பிடுக. (Mention the category of lands exempted under the Tamil Nadu Land Reform (Fixation of ceiling on Land) Act, 1961) - Jun - 2005.**

SN - 52 **1961 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்ச வரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின்கீழ் விலக்களிக்கப்பட்ட நிலங்கள் / Lands exemted under the Tamil Nadu Land Reforms (Fixation of ceiling on Land) Act,1961 - Nov- 2002, May -2007, Jun -**

2009. (அல்லது) நில உச்சவரம்பிலிருந்து விலக்களிக்கப்பட்ட நிலங்கள் / Land exempted from Ceiling - May-2017.

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - (A) விலக்களிப்பிலிருந்து திரும்ப பெறப்பட்ட நிலங்கள் - (B) விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் - (C) சமய அமைப்புகள் - (D) சமய அமைப்புகளின் விலக்கிற்கான நிபந்தனைகள்.

1961 ஆம் ஆண்டு நிலச் சீர்திருத்தம் (உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம், துவக்கத்தில் பல்வேறு வகை நிலங்களுக்கு விலக்களிப்பு அளித்திருந்தது. ஆனால் நடைமுறை விளைவுகளினால் உணர்ந்த அனுபவத்தின் காரணமாக துவக்கத்தில் அளிக்கப்பட்டிருந்த சில விலக்குகள் நீக்கப்பட்டன அல்லது திரும்பப் பெறப்பட்டன. அவைகள் கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

A) விலக்களிப்பிலிருந்து திரும்ப பெறப்பட்ட நிலங்கள் :

i) நில வருவாய் ஏக்கருக்கு ரூ 1.25 அல்லது அதற்கும் குறைவாக மதிப்பீடு செய்யப்பட்ட மற்றும் சிறப்பாக மேய்ச்சலுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்படும் நிலம்.

ii) கரும்பு சாகுபடி செய்வதற்காக கரும்பு ஆலைகள் வாரியம் (Sugar factory board) அனுமதிக்கும் நிலங்கள் (இவ்விலக்கு 1971 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தினால் நீக்கப்பட்டது).

iii) இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 73 (v) ன் கீழ் மலைப் பகுதிகளுக்கு அளிக்கப்பட்டிருந்த விலக்கு 1972 ஆம் ஆண்டின் 20 ஆவது திருத்தச் சட்டத்தின் வாயிலாக திரும்ப பெறப்பட்டது.

iv) இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 73 (x) -ன் கீழ் பால் பண்ணைகள் மற்றும் கால்நடை வளர்ப்பு நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்தப்பட்ட நிலங்களுக்கு அளிக்கப்பட்டிருந்த விலக்கு 1972 ஆம் ஆண்டின்39 வது சட்டத்தினால் திரும்ப பெறப்பட்டது.

இனி விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் யாவை என்பதைப் பார்ப்போம்.

B) விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு -73, விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்கள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. அதன்படி

i) மைய அரசு அல்லது மாநில அரசு அல்லது உள்ளாட்சி அமைப்புகள் கொண்டுள்ள நிலங்கள்.

ii) சட்டத்தின் வாயிலாக ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள பல்கலைக் கழகங்கள் கொண்டுள்ள நிலங்கள்.

iii) நில குடியிருப்பு கூட்டுறவு சங்கங்களுக்கு (Land colonisation co-operative Society) என அரசால் ஒதுக்கப்பட்டுள்ள மற்றும் அத்தகைய சங்கங்கள் கொண்டுள்ள நிலங்கள்.

iv) பிரிவு - 37 (A) -ன் கீழ் தொழில் அல்லது வணிக நிறுவனங்கள் அரசின் அனுமதி பெற்று கொண்டிருக்கும் நிலங்கள், மற்றும் அத்தகைய அனுமதி தொடர்ந்து நடைமுறையில் இருத்தல். (மேற்குறிப்பிட்டுள்ள விலக்களிப்பு,

அரசினால் குறிப்பிடப்படும் நிபந்தனைகள் ஏதாவது இருப்பின், அவற்றிற்கு உட்பட்டிருக்கும் வரை மட்டுமே நீடிக்கும்.)

v) பிரிவு - 37 (B) -ன் கீழ் பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் அரசின் அனுமதி பெற்று, கொண்டிருக்கும் நிலங்கள் மற்றும் அத்தகைய அனுமதி தொடர்ந்து நடைமுறையில் இருத்தல்.

vi) இச்சட்டம் துவக்கப்பட்ட தேதியில் இருந்த தோட்ட நிலங்கள்.

vii) 1959 - ஆம் ஆண்டு ஜூலை முதல் தேதியன்று அல்லது அதற்கும் முன்பாக பழத்தோட்டங்களாக அல்லது தோப்புகளாக அல்லது பாக்குமரத் (arecanut) தோட்டங்களாக மாற்றப்பட்ட நிலங்கள், அத்தகைய நிலங்கள் ஒன்றோடொன்று ஒட்டி இருந்தாலும் அல்லது பரவியிருந்தாலும் விலக்களிப்பு உண்டு.

viii) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று, எரிபொருள் மரங்கள் வளர்ப்பதற்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட்ட நிலங்கள், அத்தகைய நிலங்கள் எரிபொருள் மரங்கள் வளர்ப்பதற்கு என பயன்படுத்தப்படும் வரை மட்டுமே விலக்களிப்பு பொருந்தும்.

ix) கிராம தான நிலம் (Grmadhan land) மற்றும் பூமிதான இயக்கத்திற்கு Bhoodhan yogna) கொடையாக அளிக்கப்பட்ட நிலங்கள்.

x) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று, நில வாரியத்தால் பிரிவு - 31- ன்கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட தோட்டங்களுக்கு இடையேயான அல்லது தோட்டங்களை ஒட்டி அமைந்த நிலங்கள், மற்றும்

xi) பாதுகாப்பு படையினரின் வீரச் செயல்களுக்கு (Gallantry) விருதாக வழங்கப்பட்ட நிலங்கள். (அத்தகைய விலக்களிக்கப்பட்ட நிலங்கள் விருது பெற்ற படை வீரரின் ஆயுட்காலம் வரை மட்டுமே பொருந்தும்.)

மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவினை வாசிக்கையில், விலக்களிப்பு அளிக்கப் பட்டுள்ள நிலங்களின் பயன்பாட்டுத் தன்மையை மாற்றாமல் இருந்து வரவேண்டும் என்பது விளங்கும்.

M.V.S. முத்துவேல் எதிர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் நிலச்சீர்திருத்தம், கோவில்பட்டி (1980) 2 MLJ 168 என்ற வழக்கில், சட்டம் இயற்றப்பட்ட பொருத்தமான தேதிக்குப் பின் உருவாக்கப்பட்ட தோப்பு இச்சட்டத்தின் கீழான விலக்களிப்பிற்கு தகுதி பெறாது என நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

C) சமய அமைப்புகள் அல்லது பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் : (Religious institutions or Religious trust of public nature)

இச்சட்டத்தின் பிரிவு -2 -ன்படி, சமய அமைப்புகள் அல்லது பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் கொண்டுள்ள நிலங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

D) சமய அமைப்புகளின் விலக்கிற்கான நிபந்தனைகள் : சமய அமைப்புகள் பெறும் விலக்கு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டது. அவை,

i) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று மேற்குறிப்பிட்டுள்ள சமய அமைப்புகள் அல்லது பொதுத் தன்மை கொண்ட சமயப் பொறுப்புரிமை ஏற்படுத்தப்பட்டு செயல்பட்டு கொண்டிருக்க வேண்டும்.மேலும்,

ii) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று, செயல்பாட்டில் இருந்து வரும் ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்பு , பொதுத் தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமையாகவும் மற்றும் வேறு ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காகவும் ஏற்படுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும். அல்லது,

iii) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று, செயல்பாட்டில் இருந்து வரும் ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்பின் வருவாயானது பொதுத் தன்மை கொண்ட சமய இயல்பு மற்றும் பிற பொதுப்பயன் நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்தப் படுவதாக இருப்பின் அத்தகைய பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு ஓர் பொதுத் தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்பாக கருதப்படும்.

52. **1961 -ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தம் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின்படி அரசு நில எடுப்பு செய்யும் பொழுது தொகை நிர்ணயிப்பது சம்பந்தமான வகையங்களை விவரி. (Explain the provisions relating to determination of amount for the land acquired by the Govt. under the T.N. Land Reforms (Fixation of ceiling) Act, 1961.-Nov-2012.**

SN - 53 **நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் பெறப்பட்ட மிகை நிலத்திற்கான தொகையை தீர்மானித்தல். / Amount payable for land acquired under land ceiling Act**

SN - 54 **மிகை நிலத்தின்மீது அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுகை கொண்டவரின் பாத்தியதைகள் / Claims of mortgagee or charge holder on surplus land - May-2011, Nov-2015 (v))**

SN - 55 **மிகை நிலத்தின்மீதான வரையுடை உரிமையாளரின் பாத்தியதை / Claims of limited owner on surplus land - May-2011, Nov-2015 (v)).**

SN - 56 **மிகை நிலத்தின்மீது வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற்றவரின் பாத்தியதை / Claims of maintenance holder on surplus land- May-2011)**

விடைக்குறிப்பு : (A) தொகையை தீர்மானித்தல் - (B) அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டவரின் பாத்தியதைகள் - (c) வரையுடை உரிமையாளரின் பாத்தியதை - (D) வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற்றவர் பாத்தியதை - (E) சில குறிப்பிட்ட குத்தகைதாரர்களுக்கு தொகை செலுத்துதல் - (F) தொகை செலுத்தப்படும் முறை

1961ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின்அத்தியாயம் VI, 50 முதல் 54 வரையிலான பிரிவுகள், இச்சட்டத்தின் அத்தியாயம்-II ன்கீழ் அரசினால் பெறப்பட்ட மிகை நிலங்கள் குறித்து நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு தொகையை செலுத்துவது தொடர்பாக குறிப்பிடுகிறது.

A) தொகையை தீர்மானித்தல் :

இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம்-II ன்(உச்சவரம்பிற்கு மேற்பட்ட நிலங்களை கையகப்படுத்துதல்) கீழ் அரசினால் பெறப்பட்ட நிலம்தொடர்பாக, ஒரு நபரின் உரிமை மூலம் (title), நலன்(interest) போன்ற உரிமைகளுக்காக, இச்சட்டத்தின் அட்டவணை-IIIல் குறிப்பிட்டுள்ள வீதப்படி தொகை வழங்கப்படும் [பிரிவு 50(1)]. பிரிவு 50(1)ன்கீழ் ஏதேனும் தொகையினைக் கோரும் நபர், பிரிவு 18(1)ன் கீழ் மிகை நிலம் பெறும் அரசின் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் இதற்கென குறிப்பிட்டுள்ள படிவம் மற்றும் அவற்றில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய விவரங்களை பூர்த்தி செய்து அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் மனு செய்யலாம். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அட்டவணை-IIIல் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டணத்தின்(rate) அடிப்படையில் தொகையினை தீர்மானித்து, இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழி நின்று வரைவு மதிப்பீடு பட்டியை (draft assessment roll) தயாரிப்பார். அத்தகைய வரைவுடன் அந்நிலத்தைப் பொறுத்து அனைத்து நலன்களுக்கும் அளிக்கக்கூடிய முழுத்தொகையினை குறித்த அறிக்கையையும் சேர்த்து வெளியிடச் செய்வார். அவ்வாறு வெளியிடப்பட்ட அறிக்கையில் பெயருள்ள நபர்கள் மாத்திரமே அந்நிலம் குறித்து குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அத்தகைய விகிதப்படி பெறத்தகுதியுள்ளவராவார்.

மேற்குறிப்பிட்ட வரைவு வெளியீட்டில் ஏதேனும் மறுப்பு தெரிவிக்கும் எந்த ஒரு நபரும், இதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முறையின் வாயிலாக, வரைவு வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தெரிவிக்கலாம். வரைவு தொடர்பாக மறுப்புகள் ஏதும் தெரிவிக்கப்படின், மறுப்பு தெரிவிக்கும் நபருக்கு கேட்கப்படுவதற்கான வாய்ப்பினை அளித்து, சான்றுகள் இருப்பின் அதனைப் பெற்று தாம் தகுந்தது எனக் கருதும் உத்தரவுகளை அதற்கான காரணத்தை பதிவு செய்தபின் பிறப்பிப்பார்.

மறுப்பினை தீர்வு செய்த பின், தேவையேற்படின் அதன்அடிப்படையில் வரைவு மதிப்பீடு பட்டியில் மாற்றங்களை செய்து இறுதியாக வெளியிடுவார். இப்பிரிவின்கீழ் குறிப்பிட்டுள்ள காலவரையறைக்குள் (அதாவது முப்பது நாட்கள்) மறுப்புகள் ஏதும் தெரிவிக்கப்படாமல் இருப்பின் இதற்கென குறிப்பிடப்படும் முறையின்படி வரைவு மதிப்பீடு பட்டியினை இறுதியாக வெளியிடுவார். இறுதியாக வெளியிடப்படும் வரைவு மதிப்பீடு பட்டி, பின்வரும் குறிப்புகள் குறித்து அறுதியானதும் மற்றும் ஐயத்திற்கு இடமற்ற சான்றுறுதியுமாகும் (conclusive proof). அவை :

அ. அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருண்மைகள்;

ஆ. பெயர் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நபர்களின்உரிமையின்தன்மை; மற்றும்

இ. தொகையில் உரிமை கோரும் நபர்களுக்கு இடையேயான தொகை விகிதப்பகிர்வு ஆகியனவாகும்.

வரைவு மதிப்பீடு பட்டி இறுதியாக வெளியானதும் குறிப்பிடப்படும் கால அளவுக்குள் சான்றிதழ் மேற்குறிப்பு (endorse a certificate) இடுவார். அத்தகைய சான்றிதழ் மேற்குறிப்பில் இறுதி வரைவு மதிப்பீடு பட்டியின் வெளியீட்டுத்தேதி, தன்பெயர் மற்றும் அலுவலகப் பதவியையும் குறிப்பிடுவார். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் தாமாகவே திருப்தியுறும் பொழுதும் அல்லது தரப்பினர்களின் விண்ணப்பத்தின்பேரிலும் வரைவு மதிப்பீடு பட்டியில் அல்லது இறுதி மதிப்பீடு பட்டியில் உள்ள அறியாப் பிழையை (bona-fide mistake) சரி செய்யலாம்.

B) மிகை நிலத்தின் மீது அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டவரின் பாத்தியதைகள் :

பிரிவு-51ன்படி, இச்சட்டத்தின்கீழ் நிலம் எடுக்கப்பட்ட தேதியன்று, மிகைநிலம் ஒன்று அடைமானம் அல்லது பற்றுரிமைக்கு (charge) உட்பட்டிருந்தால், அத்தகைய நபர்களுக்கு உரிய தொகையை அல்லது அதன் பகுதியை உடன்பாடு வாயிலாக நிர்ணயித்து அதற்கேற்ப தொகையை அல்லது அதன் பகுதி செலுத்தப்படலாம். அத்தகைய உடன்பாடு ஏற்படாவிட்டால், அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டுள்ளவர் இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விதிமுறைகளுக்கு உட்பட்டு, நிலம் எடுக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து அறுபது நாட்களுக்குள் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடம் பாத்தியதை கோர வேண்டும். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் குறிப்பிடப்பட்ட முறைகளின் அடிப்படையில் அத்தகைய பாத்தியதையை தீர்மானித்து அதற்கான காரணத்தையும் பதிவு செய்வார்.

ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட பாத்தியதாரர்கள் இருப்பின், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் ஒவ்வொரு பாத்தியதாரரும் பெறுவதற்குரிய தொகையினை இது தொடர்பான 1882ஆம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்ட வகையங்களின் அடிப்படையில் தீர்மானிப்பார். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், மேற்குறிப்பிட்டவாறு பாத்தியதையை தீர்மானிக்கையில், முக்கியமான பொருண்மை தொடர்பான வினா (substantial question of fact) அல்லது பெருமளவு சட்டம் தொடர்பான வினா (substantial question of law) உள்ளடங்கியுள்ளதாக கருதுவாரேயானால், அதற்கான காரணத்தை பதிவு செய்து நிலத் தீர்ப்பாயத்தின்(Land Tribunal) முடிவுக்கு அனுப்பி வைப்பார்.

அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டவரின்பாத்தியதை தொகையை பிரிவு-50இன்கீழ் செலுத்தப்படும் அதிகபட்ச தொகையை விட, அதிகமாக அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அனுமதிப்பாராயின், அத்தகைய அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டவருக்கு, பிரிவு-50ன்கீழ் அளிக்கப்படும் அதிகபட்ச தொகை முழுவதும் செலுத்தப்படும். பாக்கித்தொகையை அடைமானம் பெற்றவர் அல்லது பற்றுரிமை கொண்டவர், அப்பொழுது நடைமுறையில் உள்ள சட்டத்திற்கு உட்பட்டு வசூலித்துக் கொள்ளலாம்.

C) வரையுடை உரிமையாளரின் பாத்தியதை :

இச்சட்டத்தின்கீழ் மிகை நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட தேதியன்று, அத்தகைய

மிகை நிலத்தின்மீது வரையுடை உரிமை கொண்டுள்ள நபருக்கு, பிரிவு-50இன்கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை, இது தொடர்பாக குறிப்பிடும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு குறிப்பிடப்படும் அதிகாரக்குழு முன் வைப்புத் தொகையாக செலுத்தப்படும் என பிரிவு 52(1) குறிப்பிடுகிறது.

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் மேற்குறிப்பிட்டவாறு செய்யப்பட்டுள்ள தொகைக்கான வட்டியை, அப்போது உடைமையில் இருக்க உரிமை பெற்ற நபருக்கு அளிக்கும்படி செய்வார். இப்பிரிவின்கீழ் குறிப்பிடப்படும் மிகை நிலம் பொருட்டு வரையுடை உரிமையாளர் ஏதேனும் வில்லங்கம் ஏற்படுத்தி இருப்பின், மேற்குறிப்பிட்ட வட்டி முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ வில்லங்கம் பெற்ற நபருக்கு செலுத்தப்படும். பிரிவு 52(1)-ன்கீழ் செலுத்தப்படும் தொகையினை எவரேனும் நபர்/நபர்கள் முழுமையாக பெற தகுதி பெறும் வரை, வைப்புத்தொகையாகவே இருந்து வரும்.

D) வாழ்க்கை பொருளுதவி பெற்றவர் பாத்தியதை - பிரிவு 53:

இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட மிகை நிலம், வாழ்க்கை பொருளுதவி அளிப்பதன் பேரில் பற்றுப் பொறுப்பிற்கு உட்பட்டிருப்பின், பிரிவு 50ன்கீழ் மிகை நிலத்திற்காக செலுத்தப்படும் தொகை குறிப்பிடப்படும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு அதிகாரக்குழு முன் வைப்புத்தொகையாக செய்யப்படும். அத்தொகை மாற்றுப் பிணையமாக (substituted security) வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெற்றவர் இறக்கும் வரை அல்லது வாழ்க்கைப் பொருளுதவி பெறும் உரிமை முடிவுக்கு வரும்வரை அல்லது வாழ்க்கைப் பொருளுதவி செலுத்தப்படும் கடப்பாடு விடுவிக்கப்படும் வரை வைப்புத்தொகையாகவே இருந்து வரும்.

E) சில குறிப்பிட்ட குத்தகைதாரர்களுக்கு தொகை செலுத்துதல் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-18இன்கீழ் அரசுக்கு சேர்ந்தடையாக வந்து சேர்ந்த மிகை நிலம், கையகப்படுத்தப்பட்ட தேதியன்று, குத்தகை ஒப்பந்தப்படி, குத்தகையில் தொடர்ந்திருக்க வகை செய்திருந்தால், அரசுக்கு சேர்ந்தடையாக வரப்பெற்ற தேதிக்கு உடன் அடுத்துள்ள வேளாண் வருடம் (agricultural year) முடிந்த பின்பு, இச்சட்டத்தின் இணைப்பு பட்டியல் IV-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை பெறுவதற்கு அத்தகைய குத்தகைதாரருக்கு உரிமையுண்டு [பிரிவு 54(1)]. இருப்பினும் அத்தகைய குத்தகைதாரர் மிகை நிலம் தொடர்பாக பிரிவு 50(1)-ன்கீழ் எவ்வித தொகை பெறுவதற்கும் உரிமையில்லை.

உட்பிரிவு-1ன்[அதாவது பிரிவு 54(1)] கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கும் மற்றும் இடைநிற்போருக்கும் (intermediary) இடையே இச்சட்டத்தின் இணைப்பு பட்டியல் IV-ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி விகிதப்பகிர்வு செய்யப்படும். [பிரிவு 54(2)].

F) தொகை செலுத்தப்படும் முறை (பிரிவு-55) :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 50-ன்கீழ் செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை இறுதியாக

தீர்மானிக்கப்பட்டு, குறிப்பிடப்படும் கால அளவிற்குள் ரொக்கமாகவோ அல்லது உறுதி முறிவுகளாகவோ (bonds) அல்லது பகுதி ரொக்கம், பகுதி உறுதி முறிவுகளாக, அரசு தாம் தகுந்தது எனக் கருதும் வகையில் செலுத்தும்.

உறுதிமுறிவுகள் குறிப்பிட்ட வட்டி வீதத்தின் அடிப்படையிலும் மற்றும் குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும் அளிக்கப்படும். வட்டியானது;

(i) அரசு மிகை நிலத்தை கையகப்படுத்திய பின்பும் அந்நிலத்தின் உடைமையில் இருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட குத்தகைதாரர்கள் [பிரிவு 18(5)(a)] மற்றும்

(ii) 1983-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கூட்டுறவு சங்கங்கள் அல்லது 1934-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கூட்டுறவு நில அடைமான வங்கிகள் சட்டம் பொருந்தக்கூடிய நில அடைமான வங்கி அல்லது வேளாண் நிறுவனம் போன்று அரசு மிகை நிலத்தை கையகப்படுத்திய பின்பும் அந்நிலத்தின் உடைமையில் இருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட சங்கங்கள் [பிரிவு-18(5)(b)] ஆகியவற்றிற்கு அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து செலுத்தப்படும். மற்றவை பொறுத்து நிலம் உடைமையில் எடுக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து செலுத்தப்படும்.

(**N.B.** 1961-ஆம் ஆண்டின் த.நா. நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தில் 'இழப்பீடு' என்ற சொல்லுக்குப் பதிலாக தொகை என்ற சொல்லே பயன்படுத்தப்பட்டுள்ளது. எனவே இச்சட்டம் தொடர்பான வினாக்களுக்கு விடை எழுதும் போது 'இழப்பீடு' என்ற சொல்லை பயன்படுத்தாமல் தொகை என்ற சொல்லையே பயன்படுத்தவும் – ஆ-ர்)

53. 1961ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின்கீழ் நில வாரியம் ஏற்படுத்தப்படும் முறை குறித்தும் அதன்அதிகாரம் மற்றும் பணிகளையும் விளக்குக. [Explain the method of constitution powers and functons of the Land Board under the Tamilnadu Land Reform (Fixation of Ceiling on Land) Act, 1961]

SN - 57 நில வாரியம் / Land Board - Nov-2003, May-2007, Dec-2009, Nov-2012, May-2017(v), May-2019.

SN - 58 நில வாரியத்தின்அமைப்பு மற்றும் பணிகள் / Constitution and function of Land Board - May-2011.

1961-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) சட்டத்தின் அத்தியாயம்-IV, 24 முதல் 37 வரையிலான பிரிவுகள் நில வாரியம் அமைத்தல், அதன் பணிகள் அதிகாரங்கள் ஆகியவற்றைக் குறிப்பிடுகிறது.

நில வாரியம் அமைத்தல் :

இச்சட்டத்தின்கீழ் மாநில அரசு, நில வாரியம் அமைத்திட பிரிவு-24 வழி செய்கிறது. இதன்படி மாநில அரசு அமைக்கும் நிலவாரியம் கீழ்க்கண்டோரைக் கொண்டிருக்கும்.

அ. நில ஆணையர்; பதவி வழி

ஆ. முதன்மை வனப் பாதுகாவலர் பதவி வழி

இ. நில சீர்திருத்த இயக்குனர் பதவி வழி மற்றும்

ஈ. அரசினால் நியமிக்கப்படும் இரண்டு அரசு – சாரா அலுவலர்கள்.

இவ்வாரியத்தின் தலைவராக நில ஆணையரும், செயலராக அரசினால் நியமிக்கப்படும் அரசிதழ் பதிவுற்ற அலுவலரும் (Gazetted officer) இருப்பர். இருப்பினும் அவருக்கு வாரியக்கூட்டத்தில் வாக்களிக்கும் உரிமையில்லை.

பதவிக்காலம் :

அரசினால் நியமிக்கப்பட்ட அலுவல் சாரா உறுப்பினர்களின்பதவிக்காலம் மூன்று ஆண்டுகள் அல்லது அரசு நிர்ணயிக்கும் அதற்கும் குறைவான ஆண்டுகள். உறுப்பினர்கள் மீண்டும் நியமனம் செய்யப்பட தகுதியானவர்கள். இவர்கள் நியமிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து அல்லது கடைசியாக கலந்து கொண்ட கூட்டத்திற்கு பின்னர் தொடர்ந்து மூன்று மாதங்கள் அல்லது மூன்று கூட்டத்தில் தகுந்த காரணமின்றி பங்கேற்கவில்லை என்று வாரியம் கருதுமாயின்அத்தகைய உறுப்பினர்கள் தங்கள் பதவியை விட்டு விட்டதாக (vacate) கருதப்படும். இருப்பினும் அத்தகைய உறுப்பினருக்கு கூட்டம் நடைபெறுவது தொடர்பான உரிய அறிவிப்பு அறிவிக்கப்படாமல் இருந்து அதனால் அவர் கலந்து கொள்ள முடியாமல் இருப்பின், அவர் கூட்டத்தில் கலந்து கொள்ளாததாக கருதப்படாது. உறுப்பினர்கள், தலைவருக்கு அறிவிப்பு அளித்து எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் தங்கள் பதவியை காலி செய்யலாம். ஆனால் அத்தகைய உறுப்பினருக்குப் பதிலாக வேறொருவர் நியமிக்கப்படும் வரை அவர் உறுப்பினராக தொடர்ந்து இருக்க வேண்டும்.

எதிர்காலத்தில் நிலம் பெறுவதற்கு விண்ணப்பித்தல் :

இச்சட்ட நடைமுறைத் தேதியன்று தோட்டத்தைக் கொண்டுள்ள உரிமையாளர் தன்தோட்டத்தை ஒட்டியுள்ள அல்லது இடையிடையே உள்ள நிலத்தை, தோட்டத்தின் விரிவாக்கத்திற்காக அல்லது அது தொடர்பான துணை நோக்கத்திற்காக உச்சவரம்பிற்கு மேல் பெற விரும்புவாராயின், நில வாரியத்தின் அனுமதி வேண்டி விண்ணப்பிக்க வேண்டும். அத்தகைய விண்ணப்பம் (a) அவர் பெற விரும்பும் நிலம் தொடர்பான விவரங்கள் மற்றும் அவர் கொண்டுள்ள நிலமாக இருப்பின்(உச்ச வரம்பிற்கு மேற்பட்டு) அது தொடர்பான விவரங்கள் (b) குறிப்பிடப்படும் இதர தகவல்களைக் கொண்டிருக்க வேண்டும். (பிரிவு-30).

நில வாரியத்தின்முடிவு :

மேற்கண்டவாறான விண்ணப்பத்தினை வரப்பெற்ற நில வாரியம், அத்தகைய நிலம் குறித்த விசாரணை மற்றும் ஆய்வு மேற்கொண்டு, தோட்டத்தின் விரிவாக்கம் அல்லது துணைச் செயல்களுக்கு விண்ணப்பத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள நிலம் அவசியம் என திருப்தியுறும்போது, விண்ணப்பத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள நிலம் முழுமையும் அல்லது அதன்பகுதியை பெறுவதற்கு குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளின் பேரில் அனுமதியளிக்கும் அல்லது அனுமதி அளிக்க மறுக்கும்.

தோட்டத்தின் இடையிடையே அல்லது ஒட்டியுள்ள நிலப்பரப்பைப் பெறுவதற்கு வாரியம் அளிக்கும் அனுமதியானது எந்த வகையிலும், தோட்டத்தின் மொத்த நிலப்பரப்பில் 20 சதவிகிதத்திற்கு மிகக்கூடாது. (பிரிவு-31).

நிலவாரியம் அனுமதி அளிக்கும் போதும் அல்லது மறுக்கும் போதும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டிய பொருண்மைகள் :

அ. தோட்டத்தின் அளவு மற்றும் தோட்டத்தின்துணை நோக்கத்திற்காக தேவைப்படும் நில அளவு;

ஆ. தோட்ட விரிவாக்கத்திட்டம் (Programme)

இ. தொழிற்சாலை, தொழிலாளர் குடியிருப்பு, விளையாட்டுத்திடல், பள்ளி மற்றும் இதர கட்டிட நோக்கத்திற்காக தேவைப்படும் நிலங்கள் மற்றும்

ஈ. குறிப்பிடப்படும் இதர பொருள்கள் (பிரிவு-32).

பிரிவு-31இன்கீழ் அளிக்கப்பட்ட அனுமதியை ரத்து செய்தல் :

நில வாரியம் பின்வரும் காரணங்களின் அடிப்படையில் பிரிவு-31இன்கீழ் அளிக்கப்பட்ட அனுமதியை ரத்து செய்யலாம்.

அ. பிரிவு-31இன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த நிபந்தனைகள் மீறுதல் அல்லது

ஆ. தோட்டத்தின் விரிவாக்கம் அல்லது அதன்துணைச் செயல்களுக்கான காரணத்தின் பேரில் அளிக்கப்பட்டிருந்த அனுமதியை வேறு ஏதேனும் நோக்கத்திற்கு அந்நிலத்தை பயன்படுத்துதல்; அல்லது

இ. சம்பந்தப்பட்ட நபர், மோசடி (fraud) அல்லது திரித்துக் கூறுதல் (misrepresntation) மூலம் அனுமதி பெற்றிருத்தல்.

மேற்குறிப்பிட்ட சூழ்நிலைகளில் நிலவாரியம் ஏற்கனவே அளித்திருந்த அனுமதியை ரத்து செய்யும். இருப்பினும், பாதிக்கப்படும் நபருக்கு காரணம் காட்டும் அறிவிப்பு வழங்கி அவருக்கு முறையான வாய்ப்பினை வழங்காமல் அனுமதியை ரத்து செய்யாது. (பிரிவு-33).

நிலவாரியத்தின் முடிவு இறுதியானது :

பிரிவு-31இன்கீழ் நிலவாரியம் அளிக்கும் அனுமதி அல்லது அனுமதி மறுப்பு மற்றும் பிரிவு-33இன்கீழ், அளிக்கப்பட்ட அனுமதியை ரத்து செய்தல் தொடர்பான நிலவாரியத்தின் முடிவு இறுதியானதாகும். நிலவாரியத்தின் இத்தகைய முடிவு பொறுத்து எந்த நீதிமன்றத்திலும் வினா எழுப்ப முடியாது. (பிரிவு-34).

நிலவாரியத்தின்கூட்டம் :

நிலவாரியம் இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முறையில், குறிப்பிடப்பட்ட காலங்களில் குறிப்பிட்ட இடங்களில் நடைபெறும். தலைவர் அல்லது தலைவர் கலந்து கொள்ளாத கூட்டங்களில் அக்கூட்டத்திற்கு வருகை தந்திருக்கும் உறுப்பினர்கள் தேர்ந்தெடுக்கப்படும் நபர் அக்கூட்டத்திற்கு தலைமை தாங்குவார். ஏதேனும் உறுப்பினர் நேரடியாக அல்லது மறைமுகமாக நலன்(interest) கொண்டிருப்பது தொடர்பான கேள்வியை நிலவாரியம் பரிசீலனை செய்யும் போது, அத்தகைய உறுப்பினர் அக்கூட்டத்தில் வாக்களிப்பதோ அல்லது கலந்து கொள்ளவோ கூடாது. கூட்டத்தின் அனைத்து கேள்விகளும் அல்லது முடிவுகளும் பெரும்பான்மை (majority) அடிப்படையில் முடிவு செய்யப்படும். ஏதேனும் கேள்வி தொடர்பாக ஆதரவாகவும் எதிர்த்தும் அளிக்கும் வாக்குகள் சமமாக இருப்பின் தலைவர் இரண்டாவது அல்லது முடிவு வாக்கு (casting vote) அளிக்க வேண்டும். வாரியத்தின் அறிவிப்புகள் மற்றும் உத்தரவுகள் செயலர் அல்லது செயலருக்கு கீழான இது தொடர்பாக வாரியம் நியமிக்கும் அத்தகைய அலுவலரால் வெளியிடப்படும் (பிரிவு-35).

பிழைகளை சரிசெய்யும் அதிகாரம் :

நிலவாரியம் தாமாகவோ அல்லது தரப்பினரின் விண்ணப்பத்தின் பேரிலோ (அ) தன் முடிவில் தவறு ஏற்பட்டுள்ளது என்ற நல்லெண்ணத்தின் அடிப்படையில் திருப்தியுறும் போது அவசியமான திருத்தங்களை செய்யவும், (ஆ) எழுத்தர் பிழை (clerical mistake) அல்லது கணக்கீட்டு பிழைகளை (arithmetical mistake)திருத்தவும் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. (பிரிவு-36).

சம்பிரதாயத் தவறுகள் வாரியத்தின் முடிவை செல்லாததாக்காது :

நிலவாரியம் அமைக்கப்பட்டதன் குறைபாடு அல்லது உறுப்பினர்கள் பதவியைக் கொண்டிருந்தது முடிவுக்கு வருதல் அல்லது தலைவர் அல்லது உறுப்பினர் பதவி காலியான காலத்தில் மேற்கொள்ளப்பட்ட செயல்கள் என்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் நிலவாரியம் மேற்கொண்ட செயல்கள் செல்லாததாக கருதப்படக்கூடாது என்பதை பிரிவு-37 குறிப்பிடுகிறது.

[இச்சட்டத்தின் 26லிருந்து 29 வரையிலான, நிலவாரியத்தின்பணிகள் குறித்த பிரிவுகள் 1972ஆம் ஆண்டின் 39-ஆவது சட்டத்தினால் விடப்பட்டு விட்டன (omitted)].

PART - C

59. குடும்பம் / Family- Nov - 2012, Nov-2015 (v) அல்லது நில உச்ச வரம்பு சட்டத்தின்படி குடும்பம் / Family under ceiling on Land Act, May-2016 அல்லது குடும்பம் மற்றும் நில உச்சவரம்பு / Family and ceiling area., May-2018

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(14)-ன்கீழ் ஒரு குடும்பம் என்பது, ஒரு நபரைக் குறித்து அவரது மனைவி

(i) இளவர் மகன்கள் (minor sons), திருமணமாகாத மகள்கள் மற்றும்

(ii) ஆண் வழியில் இறந்த தந்தை மற்றும் தாய் ஆகியோரின் இளவயது பேரன்கள் மற்றும்திருமணமாகாத பேத்திகள்.

(அ.) இவ்வாசகத்தின் நோக்கத்திற்காக **இந்து சட்டத்தினால்** ஆளுமை செய்யப்படும் நபர்கள் பொறுத்து

இளவர் மகன்கள் மற்றும் இளவயது பேரன்களை பொறுத்தமட்டில் :

(i) அவர்களுக்கும் குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற உறுப்பினர்களுக்கும் இடையே ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின்மூலம் பாகப்பிரிவினை ஏற்பட்டு இருந்தாலோ; அல்லது

(ii) இச்சட்ட வெளியீட்டு தேதிக்கு முன்அவரது குடும்ப சொத்தைப் பொறுத்த வழக்கில் முதனிலை பாகப்பிரிவினை தீர்ப்பாணை (Preliminary decree for partition) பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்து, அதில் தரப்பினர்களாக இருப்பாரேயானால் அவர்களை உள்ளடக்காது.

திருமணமாகாத மகள்கள் மற்றும்திருமணமாகாத பேத்திகள் பொறுத்த வரையில் :

(i) அவர்கள் பேரில் கொண்ட அன்பு, பாசம் காரணமாக அவரது பெற்றோர் அல்லது பாட்டன், பாட்டி (தாய் வழி, தந்தை வழி எந்த வழியாக இருந்தாலும்) ஆகியோர் மனமுவந்து ஏதேனும் நிலத்தை அவர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்திருந்தாலோ; அல்லது

(ii) இச்சட்ட வெளியீட்டு தேதிக்கு முன் அவர்களுக்கு ஆதரவாக முதனிலை பாகப்பிரிவினை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலோ அவர்களை உள்ளடக்காது.

(ஆ) இவ்வாசகத்தின் நோக்கத்திற்காக இந்து சட்டம் தவிர்த்து **பிற சட்டங்களால்** ஆளுமை செய்யப்படும் நபர்கள் பொறுத்து, இளவர் மகன்கள்,திருமணமாகாத மக்கள்கள், இளவர் பேரன்கள் மற்றும்திருமணமாகாத பேத்திகள் பொறுத்த வரையில்;

(i) அவர்கள் பேரில் கொண்ட அன்பு, பாசம் காரணமாக அவரது பெற்றோர் அல்லது பாட்டன், பாட்டி (தாய்வழி தந்தை வழி எந்த வழியாக இருந்தாலும்) ஆகியோர் மனமுவந்து ஏதேனும் நிலத்தை அவர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்திருந்தாலோ; அல்லது

(ii) இச்சட்ட வெளியீட்டு தேதிக்கு முன் அவர்களுக்கு ஆதராக முதனிலை பாகப்பிரிவினை தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலோ அவர்களை உள்ளடக்காது.

இப்பிரிவில் மகள்கள், பேரன்கள் தொடர்பாக குறிப்பிடும் போது அவர்களின்இளவயது (minor) தகுதியையும், மகள்கள், பேத்திகள் தொடர்பாக

குறிப்பிடும் போதுதிருமண நிலையை (marital status) குறிப்பிட்டிருப்பதும் கவனிக்கத்தக்கது.

60. சீதன நிலம் / Stridhana Land

'சீதன நிலம்' என்பது இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள பெண் உறுப்பினர் தன் சொந்தப் பெயரில் கொண்டுள்ள நிலத்தைக் குறிக்கும். பிரிவு-3 (42).

இச்சட்டம் இந்து சட்டத்தின் (Hindu Law) கீழ் ஆளுமை செய்யப்படுபவர்கள் மட்டுமல்லாமல், வேறு சட்டங்களின்கீழ் ஆளுமை செய்யப்படுபவர்களையும் உள்ளடக்கும் என்பதால், 'சீதன நிலம்' என்று இந்து சட்டத்தில் நுட்பமாக பயன்படுத்துவது இவ்வரையறைக்கு பொருந்தாது. அதாவது இச்சட்ட நடைமுறைத் தேதியன்று ஏதேனும் குடும்பத்தின் பெண் உறுப்பினர் தன்பெயரில் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள நிலம் இச்சட்டத்தின்படி சீதன நிலமாகும். இரவல் பெயரிலான நடவடிக்கை (benami transaction) இருந்தாலும் கூட, எவர் பெயரில் நிலம் உள்ளதோ அந்நிலம் அவரது சொந்த உரிமையில் இருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமல்ல. மேலும் அவர் அந்நிலத்தினை எவ்வழியில் பெற்றார் என்பதோ அல்லது எந்த ஆதாரத்தின்(source) மூலம் பெற்றார் என்பதோ தொடர்பற்றது. அத்தகைய நிலம் அவரது பெயரில் உள்ளவரை அது இவ்வரையறையின்படி 'சீதன நிலம்' என்பதில் உள்ளடங்கும்.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5(1)-ன்கீழ் ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேற்படாத குடும்பத்தின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு 15 தரநிலை ஏக்கர்களாகும்.

ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள பெண் உறுப்பினரின் சீதன நிலத்தையும், குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற அனைத்து உறுப்பினர்கள் கொண்டுள்ள நிலத்தையும் சேர்க்கும் போது 15 தரநிலை ஏக்கருக்கு மேற்படின், பெண் உறுப்பினர் மேற்கொண்டு 10 தரநிலை ஏக்கர்களுக்கு மிகாத நிலத்தை சீதன நிலமாக கொண்டிருக்கலாம். இது கீழ்க்காணும் இரு கட்டுப்பாடுகளுக்கு உட்பட்டது.

1. ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள பெண் உறுப்பினர் தனது சீதன நிலத்தில் 10 அல்லது 10 தரநிலை ஏக்கருக்கு மேலான நிலப்பரப்புடன் குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற உறுப்பினர்கள் கொண்டுள்ள நிலத்தையும் சேர்த்து பிரிவு 5(1)-ன்கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட 15 தரநிலை ஏக்கர்களாகச் செய்தால், அப்பெண் மேற்கொண்டு சீதன நிலம் ஏதும் கொண்டிருக்க இயலாது.

2. ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள பெண் உறுப்பினர் தனது சீதன நிலத்தில் 10 தரநிலை ஏக்கர்களுக்கும் குறைவான நிலப்பரப்பை, குடும்பத்தில் உள்ள மற்ற உறுப்பினர்கள் கொண்டுள்ள நிலத்தையும் சேர்த்து 15 தரநிலை ஏக்கர்களாகச் செய்தால் அப்பெண் மேற்கொண்டு சீதன நிலமாக 10 தரநிலை ஏக்கர்களுக்கு மிகாத நிலத்தைக் கொண்டிருக்கலாம்.

61. பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு / Public trust மற்றும் சமய அமைப்புகள் / Religious institutions - Nov-2003, Nov-2005, May-2010, Nov-2010) (அல்லது) பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய அமைப்பு / Regligious trust of public nature - May -2012, Nov-2015.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(36AAA) இல் குறிப்பிட்டுள்ள வரையறையின்படி, பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு என்பது பொது பயன்பாட்டிற்கான சமய அறப்பண்பு கொண்ட அல்லது கல்வி தொடர்புடைய அமைப்பினைக் குறிக்கும்.

சமய அமைப்புகள் என்பது

(i) கோயில்

(ii) மடம் (math)

(iii) மசூதி அல்லது

(iv) தேவாலயம் (church) போன்ற பொதுமக்களின்சமய வழிபாட்டிற்கான அல்லது பொதுமக்களின் நலனுக்கென ஏற்படுத்தப்பட்ட அமைப்புகளைக் குறிக்கும். 3(36B).

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தினத்தன்று செயல்பாட்டில் உள்ள சமய அமைப்புகள் மற்றும் பொதுத்தன்மை கொண்ட சமயப் பொறுப்புரிமை அமைப்புகளுக்கு இச்சட்டத்தின்வகையங்கள் பொருந்தாது [பிரிவு 2(1)] இருப்பினும் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர் மேற்குறிப்பிட்ட சமயஅமைப்புகள் அல்லது பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் எவ்வகையிலும் நிலம் பெறக்கூடாது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2ன் நோக்கத்திற்காக;

(a) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தினத்தன்று செயல்பட்டுக் கொண்டிருக்கும் ஓர் பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு, பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமையாகவும் மற்றும் வேறு ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காகவும் ஏற்படுத்தப்பட்டிருப்பின்; அல்லது

(b) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியன்று செயலில் இருக்கும் ஓர் பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பின் வருவாய் பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை நோக்கிற்காகவும் அல்லது சமய பொறுப்புரிமை மற்றும் வேறு ஏதேனும் பொது நோக்கிற்காகவும் பயன்படுத்துவதாக இருப்பின் அத்தகைய பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு ஓர் பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்பாக கருதப்படும்.

மேற்குறிப்பிட்ட வாசகங்களை ஊன்றிப் படிக்கையில், இச்சட்டத்தின்கீழான விலக்களிப்பு பெற விழையும் பொதுப் பொறுப்புரிமை அமைப்பு பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்பாக அல்லது சமயப் பயன்களுக்காக அர்ப்பணிக்கப்பட்ட அமைப்பாக இருக்க வேண்டும். இத்தகைய சமயப் பொறுப்புரிமை அமைப்பிலிருந்து பெறப்படும் வருவாய் சமய தொடர்பான

பணிகளுக்காக இருக்க வேண்டும். சுருக்கமாக குறிப்பிட வேண்டுமெனில், சமயத் தொடர்பான நடைமுறைகள் மற்றும் அச்சொத்தினை பயன்படுத்தும் முறை ஆகிய இரண்டிற்கும் நேரடித் தொடர்பு இருக்க வேண்டும்.

அறப்பண்பு கொண்ட பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் (Public trusts of charitable nature), இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(1) (ii)-ன்கீழான விலக்கினைப் பெற முடியாது. ஏனெனில் சமயம் தொடர்பான செயல்கள் அவற்றில் இல்லை. வேதங்களையும் ஆகமங்களையும் பயிற்றுவிப்பது சமயப்பண்பு கொண்டுள்ளதால் அத்தகைய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் பொதுத்தன்மை கொண்ட சமயப்பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் ஆகும் என்று நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளன. அதே போல் பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பை நிறுவியவரின் சமாதியில் (tomb) 'குரான்' ஓதுவது சமயப்பண்பு கொண்டது. எனவே அது பொதுத்தன்மை கொண்ட சமய பொறுப்புரிமை அமைப்பு என கூறப்பட்டுள்ளது. **(சத்தார் இஸ்மாயில், எதிர் ஹமீது சையீத் 1944 Mad 504).** மேலும் 'குரான்' ஓதுவது சமய பக்தியுடையது என்பதோடல்லாமல் சமய கட்டளையின் முக்கிய நோக்கமும் ஆகும். **(பாய் ஹீராபாய் மற்றும் கேசர்பாய் மத அறக்கட்டளை பொறுப்புரிமை அமைப்பு எதிர் வருமான வரித்துறை ஆணையர் (1968) 68 I.T.R 821).** இசுலாமிய ஆண், பெண் இருவருக்கும் மத போதனைகள் போதிப்பதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட பொறுப்புரிமை அமைப்பு (மதராஸா) சமயப்பண்பு கொண்ட ஓர் பொதுப்பொறுப்புரிமை அமைப்பு என நீதியரசர் G. இராமானுஜம், **A.K. வாவெல்லலை மரைக்காயர் தர்மம் சார்பாக அதன் மேலாண் பொறுப்புரிமையர் A.K.V. அஹமது மரைக்காயர் எதிர் தமிழக அரசின் சார்பாக, ஆட்சியர். தஞ்சாவூர் (1979) II MLJ 121** என்ற வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார்.

முத்துசாமி எதிர் முத்தைய செட்டியார் (1975) TLNJ.21, என்ற வழக்கில் கோயில் வளாகத்தினுள் யஜுர் வேதம் போதிப்பதற்காக பாடசாலை நிறுவப்பட்டது. யஜுர் வேதம் போதிப்பதால் மட்டும் ஒரு பொறுப்புரிமை அமைப்பு சமயப் பொறுப்புரிமை ஆகாது என்றும், அவ்வாறு சமயப் பொறுப்புரிமையாக மாற்ற வேண்டுமெனில் விக்கிரக (சிலை) வழிபாடு நடக்க வேண்டும். அல்லது கோவில்திருவிழா தொடர்பான செயல்களுக்காக இருக்க வேண்டும். எனவே கோவில் வளாகத்தினுள் யஜுர் வேதம் போதிப்பதும், பள்ளியில் மதச்சார்பற்ற கருத்துகளை போதிப்பதற்கும் வேறுபாடு இல்லை என்றும், யஜுர் வேதம் எந்த ஒரு மதத்துடனும் தொடர்பு கொண்டதல்ல என்றும், உயர்நீதிமன்ற ஆயம் இவ்வழக்கில் கூறியுள்ளது குறிப்பிடத்தக்கது.

62. பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு / Cultivating Tenant's Ceiling area - May-2012, Nov-2015 (v).

1961ஆம் ஆண்டு நில சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் அத்தியாயம் VIII, 60-லிருந்து 72 வரையிலான பிரிவுகள் பயிரிடும்

குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

1. பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு : (பிரிவு-60)

இந்த அத்தியாயத்தைப் பொறுத்து பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு என்பது, பகுதி பயரிடும் குத்தகைதாரராக மற்றும் நில உரிமையாளராக அல்லது முழுமையாக பயிரிடும் குத்தகைதாரராக ஒரு நபர் கொண்டிருக்கும் ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்களைக் குறிக்கும்.

இந்த அத்தியாயத்தின் நோக்கத்திற்காக 'பயிரிடும் குத்தகைதாரர்' என்ற சொல், நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் ஆனால் அந்நிலத்தின் சாகுபடிக்காக தனது அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களின் உடல் உழைப்பை அளிக்காத குத்தகைதாரரையும் உள்ளடக்கும்.

2. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்தல் : (பிரிவு 61)

இச்சட்ட வெளியீட்டு தேதியன்று (அதாவது (2-10-1962) இச்சட்டத்தின் கீழ் அனுமதியளிக்கப்பட்டுள்ள அளவினை விட மிகையாக நிலம் கொண்டுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர், மேற்குறிப்பிட்ட வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து தொண்ணூறு நாட்களுக்குள் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்ய வேண்டும். அத்தகைய விவர அறிக்கை கீழ்க்கண்ட தகவல்களை கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(i) நில உரிமையாளராக அவர் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் விவரங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்)

(ii) பயிரிடும் குத்தகைதாரராக அவர் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் விவரங்கள்.

(iii) சம்பந்தப்பட்ட நில உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி மற்றும்

(iv) குறிப்பிடப்படும் இதர விவரங்கள்.

உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பிற்கு மிகைப்பட்டு நிலம் கொண்டுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர், விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்யத் தவறினால் அல்லது தவறான அல்லது முழுமையற்ற விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்தால், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அறிவிப்பின் மூலம் குறிப்பிட்ட கால அளவிற்குள் அல்லது முப்பது நாட்களுக்கு மேற்படாத கால அளவிற்குள் விவர அறிக்கையை அளிக்குமாறு கோருவார்.

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், மேற்குறிப்பிட்ட அறிவிப்பினை அளித்தும், மேலும் அத்தகைய அறிவிப்பில் அவர் குறிப்பிட்டிருந்த காலக்கெடு முடிந்த பின்னரும் விவர அறிக்கையை தாக்கல் செய்யாத அல்லது கூடுதல் விவரங்களை அளிக்காத பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் பொறுத்து தாம் தகுந்தது எனக்கருதும் வகையில் தாமாகவோ அல்லது வேறு முகமை (agency) வாயிலாகவோ தேவையான விவரங்களை இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்படும் வகையிலிருந்து பெறலாம். மேற்குறிப்பிட்ட வகையில் விவரங்களை பெற்றபின், அத்தகைய

விவரங்கள் தொடர்பாக பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு ஒரு முறையான வாய்ப்பினை அளித்து, அவர் தரப்பினை கேட்டும் ஆவணங்களை பரிசீலித்தும் (ஏதேனும் இருப்பின்) தான் தக்கதெனக் கருதும் ஆணையை பிறப்பிப்பார்.

3. உச்ச வரம்பிற்கு மிகைப்பட்ட பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் நில உடைமையைப் பெறுதல் : (பிரிவு-62)

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் மேற்குறிப்பிட்ட வகையின்கீழ் பெற்ற விவரங்களின் அடிப்படையில் ஆணை பிறப்பித்த பிறகு, இது தொடர்பாக இயற்றப்பட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டும், நில உரிமையாளரின் உரிமைக்கு உட்பட்டும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் கொண்டுள்ள உச்சவரம்பிற்கு மேற்பட்ட நிலத்தின் உடைமையை அரசின் சார்பாக பெறலாம்.

இருப்பினும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் கொண்டுள்ள ஒட்டுமொத்த அளவு காய்ந்த நிலமாக (dry land) இருப்பின், உச்சவரம்பிற்கு மேல் ஒரு ஏக்கருக்கு மிகைப்படாமலும், ஈர நிலமாக (wet land) இருப்பின், அரை ஏக்கருக்கு மிகைப்படாமலும் இருப்பின், அதற்கான காரணங்களை எழுத்து மூலமாக பதிவு செய்து அத்தகைய உச்சவரம்பிற்கு மிகைப்பட்ட மேற்குறிப்பிட்டுள்ள அளவிலான நிலங்களை அந்நிலத்திற்கான தீர்வை எவ்வாறு இருப்பினும், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் கொண்டிட அனுமதியளிக்கலாம். மேலும் அறிவிப்பில் அளிக்கப்பட்டிருந்த தேதி நிறைவடையும் நாளில், அந்நிலத்தில் பயிர்கள் வளர்ந்திருப்பின், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், அப்பயிர்கள் அறுவடை செய்வதற்கு அனுமதியளித்து அந்நிலத்தின் சுவாதீனத்தை பெறுவதை தள்ளி வைக்கலாம்.

63. தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் / Tamilnadu Land Reforms Special Appellate Tribulnal - Nov-2007, May-2011, May-2012. (அல்லது) நிலத்தீர்ப்பாயம் / Land Tribunal - Nov-2014, Nov-2015 (v), Nov-2018

1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் அத்தியாயம் X-A, சிறப்பு மேன்முறையீட்டுத் தீர்ப்பாயத்தை அமைத்தல், தலைவர் மற்றும் உறுப்பினருக்கான பணி நிபந்தனைகள், தீர்ப்பாயத்தின்அதிகாரங்கள், நடைமுறைகள் தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இந்த அத்தியாயம் 1984ஆம் ஆண்டு 3-வது சட்டத்தின் வாயிலாக நுழைக்கப்பட்டதாகும்.

அமைப்பு : இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்காக, அரசு, அரசிதழ் அறிவிக்கையின்வாயிலாக சிறப்பு மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தை அமைக்கும். சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் தலைவர் மற்றும் இரண்டு உறுப்பினர்களைக் கொண்டிருக்கும். தலைவர் மற்றும் உறுப்பினர்களை அரசு நியமிக்கும்.

தலைவர் மற்றும் உறுப்பினர்களுக்கான தகுதிகள் : சிறப்பு மேன்முறையீட்டுத் தீர்ப்பாயத்தின் தலைவர் உயர்நீதிமன்ற நீதிபதியாக பதவி

வகிப்பதற்கு தகுதி பெற்றவராகவோ அல்லது உயர்நீதிமன்ற நீதிபதியாக இருந்து வருகிறவராகவோ இருக்க வேண்டும்.

உறுப்பினர்கள் (i) மூன்று ஆண்டுகளுக்கு குறைவில்லாமல் சட்டத்துறை செயலராக இருந்திருக்க வேண்டும். அல்லது (ii) அரசு ஆணையர் மற்றும் செயலர் பதவிக்கு குறைவில்லாத பதவியை கொண்டிருப்பவராகவும், தமது மொத்த பதவிக்காலத்தில் ஓராண்டிற்கு குறைவில்லாமல் நிலச்சீர்திருத்த நடவடிக்கையில் ஈடுபட்டவராகவும் இருக்க வேண்டும்.

தலைவர் அல்லது உறுப்பினர்களின் பதவி காலியாகுமாயின் இந்த அத்தியாயத்தில் கூறப்பட்டுள்ள வகையங்களுக்கு இணங்க அரசால் நிரப்பப்படும்.

பணி நிபந்தனைகள் : அறுபத்திரண்டு வயதுஅடைந்த எந்த ஒரு நபரும் தலைவராக அல்லது உறுப்பினராக நியமிக்கப்படவோ அல்லது சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தின் தலைவர் அல்லது உறுப்பினர் பதவியில் தொடர்ந்து நீடிக்கவோ கூடாது. தலைவர் மற்றும் உறுப்பினர்களுக்கு இணைப்பு பட்டியல் V-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு சம்பளம் மற்றும் படிகள் வழங்கப்படும்.

அதிகாரங்கள் : 1908ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின்கீழ் அவமதிப்புக்கு தண்டனை அளிக்கும் அதிகாரம் (Power to punish for contempt) கொண்டுள்ள ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ள அதே அதிகாரத்தை சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் கொண்டிருக்கும். சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தின்முடிவை எதிர்க்க முடியாது.

[N.B. : தமிழக அரசின்2003-ம் ஆண்டு 26-வது சட்டத்தின் வாயிலாக அத்தியாயம் X-A நீக்கப்பட்டு விட்டது. அதாவது பிரிவு 77-Aயிலிருந்து 77-J வரையிலானவை விடப்பட்டு விட்டது (omitted).]

64. தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணய) திருத்தச்சட்டம் - 2003 / Tamilnadu Land Reforms (Fixation of ceiling on Land) Amendment Act-2003

இத்திருத்தச்சட்டம், சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தை கலைப்பதன் பொருட்டு முக்கியத்துவம் பெறுகிறது.

1961ஆம் ஆண்டு நில சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின்கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம், உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் நில சீர்திருத்த நடவடிக்கைகள் தொடர்பாக எழும் வழக்குகள் அல்லது விசாரணைகள் அல்லது புகார்கள் போன்றவற்றை முடிவு செய்யப்படுவதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்டதாகும். இத்தீர்ப்பாயம் 1-11-1990 தேதியிலிருந்து செயல்படத் துவங்கியது. சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் ஏற்படுத்தப்பட்டதன் விளைவாக, சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்த நிலச்சீர்திருத்தம் தொடர்பான அனைத்து நீதிப்பேராணை மனுக்கள் மற்றும் உரிமையியல் சீராய்வு மனுக்கள் சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தின் முடிவிற்கு மாற்றப்பட்டது. இத்தீர்ப்பாயம்

மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றமாகவும், கீழமை நீதிமன்றத்தின் விசாரணைக்கு திரும்ப அனுப்பும் அதிகாரத்தையும் கொண்டது.

வேளாண் நில சீர்திருத்தச் சட்டம், 1960 மற்றும் 1970ஆம் ஆண்டுகளில் இருந்தவைகளின் அடிப்படையில் உச்சவரம்பினை விதித்தது. மேலும் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1999-ஆம் ஆண்டு நீக்கப்பட்டு விட்டது. எனவே அதிக எண்ணிக்கையில் புதிய மேல்முறையீட்டு மனுக்கள் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கான வாய்ப்புகள் இல்லை என பணியாளர் மற்றும் செலவு சீர்திருத்த ஆணையம் (The staff and Expenditure Reform commission) குறிப்பிட்டது. கடந்த நான்கு வருடங்களாக சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம் போதுமான பணியினை பெறவில்லை. எனவே தமிழ்நாடு நில சீர்திருத்தங்கள் சிறப்பு மேன்முறையீட்டு தீர்ப்பாயத்தை கலைத்துவிடலாம் என பணியாள் மற்றும் செலவு சீர்திருத்த ஆணையம் பரிந்துரை செய்தது.

ஆணையத்தின் அத்தகைய பரிந்துரையை அரசு பரிசீலனை செய்து மேற்குறிப்பிட்ட தீர்ப்பாயத்தை கலைத்திட முடிவு செய்தது. எனவே அதற்கு ஏற்றாற்போல் 1961-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தம் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தில் திருத்தங்கள் மேற்கொண்டிட முடிவு செய்தது. இதன் வெளிப்பாடே 2003-ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டமாகும்.

65. அதிகாரம் பெற்ற அதிகாரி / Authorised Officer - Nov-2018 (v).

நமது பாடத்திட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டமும் மற்றும் 1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டமும் அதிகாரம் பெற்ற அதிகாரியை நியமிப்பதற்கு மாநில அரசுக்கு அதிகாரமளிக்கின்றன.

1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்ச வரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் பிரிவு-2(5), 'அதிகாரம் பெற்ற அதிகாரி' என்பதை வரையறுக்கிறது. இதன்படி, மாநில அரசு, அறிவிக்கையின் வாயிலாக, அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய பகுதி பொறுத்து, இச்சட்டத்தின்கீழ் அதிகாரம் பெற்ற அதிகாரிக்கென, வழங்கப்பட்டுள்ள அதிகாரங்களை செயல்படுத்தவும் மற்றும் விதிக்கப்பட்டுள்ள கடமைகளை நிறைவேற்றவும் அதிகாரமளிக்கும் எந்தவொரு அரசிதழ் பதிவு பெற்ற அலுவலரும் என்பதாக குறிப்பிடுகிறது. 1961-ஆம் ஆண்டின் நிலச்சீர்திருத்தங்கள் சட்டம், நில உச்சவரம்பை நிர்ணயித்து, மிகுதியான நிலங்களை கையகப்படுத்தி நிலமற்றவருக்கு பகிர்ந்தளிப்பதற்காக இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின்கீழான அதிகாரம்பெற்ற அலுவலர் - அதிகாரி, தனது ஆள்வரைக்குள் உள்ள நிலப்பகுதி குறித்து தனிநபர் மற்றும் நிறுவனங்கள் கொண்டுள்ள நிலங்கள் பற்றிய விவர அறிக்கை அளிப்பது உச்சவரம்பிற்கு மேற்பட்டு கொண்டிருக்கும் நிலங்கள் பற்றிய வரைவு விவரப்பட்டியை தயாரிப்பது மற்றும் வெளியிடுவது, வரைவு விவரப்பட்டி

வெளியீடு குறித்து மறுப்பு ஏதேனும் இருப்பின் அவற்றை முடிவு செய்து அதற்கேற்ப வரைவு விவரப்பட்டியில் மாற்றங்கள் அல்லது திருத்தங்கள் செய்து இறுதி விவரப்பட்டியை வெளியிடுவது போன்ற முக்கியப் பணிகளை மேற்கொள்வார்.

1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டம், தமிழ்நாட்டில் குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடையுரிமை வழங்குவதற்காக இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2(4)-ன்படி, அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் என்பது, வட்டாட்சியர் பதவிக்கு குறையாத படிநிலை கொண்ட ஒரு வருவாய்த்துறை அலுவலர் ஆவார். குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டுள்ளோருக்கு உடையுரிமை வழங்கும் நோக்கத்திற்காக, ஒருவர் விவசாயியா? அல்லது விவசாயத் தொழிலாளரா? அல்லது ஒரு நிலம் விவசாய நிலம்தானா? அல்லது ஒரு மனை குடியிருப்புதானா? அல்லது வசிக்கும் குடிசை அல்லது வீட்டை ஒட்டியுள்ள இடம் அத்தகைய குடிசை அல்லது வீட்டினை வசதியாக அனுபவிக்க அவசியமா? என்பது போன்ற வினாக்களை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் முடிவு செய்வார். மேலும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், எந்தவொரு சேர்ந்தடை குடியிருப்பில் அல்லது மேற்கட்டிடத்தில் நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு வழங்கப்பட வேண்டிய இழப்பீட்டினையும் இச்சட்டத்தின் அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ள வழிநின்று, இழப்பீட்டுத் தொகையை தீர்மானிப்பார்.

மேற்கண்ட இரு சட்டங்களும், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர், சட்டத்தின்படி அல்லது அதன்கீழ் முடிவு செய்ய வேண்டிய பொருண்மைகள் குறித்து எந்தவொரு நீதிமன்றமும் அதிகாரவரம்பு கொண்டிருக்கவில்லை என்பதைக் குறிப்பிடுகின்றன.

66. நில ஆணையர் / Land Commissioner, May-2017(v)

1961- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் பிரிவு - 2 (24), 'நில ஆணையர்' என்பதை, "பிரிவு-97-ன் கீழ் நியமிக்கப்படும் நில ஆணையரைக் குறிக்கும்" என்பதாக வரையறுக்கிறது.

நில ஆணையரின் சீராய்வு அதிகாரம்: இச்சட்டத்தின் சிலக்குறிப்பிட்ட பிரிவுகளின்கீழ் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் மேற்கொண்ட எந்தவொரு நடவடிக்கைகளின் பதிவணங்களையும் (records) மற்றும் இச்சட்டத்தின்கீழான நடவடிக்கை தொடர்பாக, நிலவாரியத்தில் வழக்கு அல்லது மேன்முறையீடு செய்வதற்கென்று வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ள அத்தகையவற்றை தவிர, ஏனைய நடவடிக்கைகள் குறித்து அதன் முறைத்தன்மை அல்லது சரித்தன்மை அல்லது தீர்மானிக்கப்பட்ட முடிவு அல்லது நிறைவேற்றப்பட்ட ஆணையின் நியாயத்தன்மை மற்றும் சட்டத்தகுநிலை குறித்து மனநிறைவு கொள்வதற்காக, அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடமிருந்து பதிவணங்களைக் கோரவும் மற்றும் ஆய்வு செய்யவும் நில ஆணையர் அதிகாரம் கொண்டுள்ளார். மேலும் பெறப்பட்ட பதிவணங்களில் இருந்து அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் எந்தவொரு

நடவடிக்கையிலும் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை அல்லது முடிவு மாற்றம் அல்லது ரத்து செய்யப்பட வேண்டும் அல்லது மறுபரிசீலனைக்கு திருப்பி அனுப்பப்பட வேண்டும் என நில ஆணையருக்குத் தோன்றினால் அதற்கேற்ற ஆணைகளை இடலாம். இருப்பினும் நில ஆணையரின் முடிவினால் பாதிக்கப்படும் அத்தகைய நபரின் தரப்பு நியாயமாக கேட்கப்படுவதற்கான வாய்ப்பளிக்காமல் எந்தவொரு ஆணையும் பிறப்பிக்கக்கூடாது – பிரிவு 82.

1961-ஆம் ஆண்டு நிலச் சீர்திருத்தங்கள் சட்டத்தின் மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு-82, தரப்பினர்கள் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின்பேரிலும், சுயவிருப்பின் அடிப்படையிலுமான சீராய்வு அதிகாரத்தை நில ஆணையருக்கு அளிக்கிறது. இருப்பினும் தரப்பினர்கள் அளிக்கும் சீராய்வு விண்ணப்பம், எத்தகைய முடிவு அல்லது ஆணைக்கு எதிராக விண்ணப்பிக்கப்படுகிறதோ, அத்தகைய நடவடிக்கை, முடிவு அல்லது ஆணை தரப்பினருக்கு தெரியப்படுத்தப்பட்ட நாளிலிருந்து 60 நாட்களுக்குள் செய்யப்பட வேண்டும். இருப்பினும், மேற்குறிப்பிட்ட காலவரம்பைத் தாண்டி 30 நாட்களுக்குள் விண்ணப்பம் அளிக்கப்பட்டாலும், உரிய காலத்திற்குள் விண்ணப்பம் அளிக்கப்படாததற்கு போதுமான காரணம் உள்ளதாக நில ஆணையர் உளநிறைவு அடைந்தால், அத்தகைய விண்ணப்பத்தையும் அனுமதிக்கலாம். ஆனால், பிரிவு-82-ன்கீழ் சுயவிருப்பின் பேரில், நில ஆணையர் சீராய்வு அதிகாரம் பிரிவு-82-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அத்தகைய நடவடிக்கை அல்லது முடிவு அல்லது ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஐந்து வருடங்களுக்குள்ளாக இருக்க வேண்டும். [1962-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயம்) விதிகள்- விதி-62].

67. நிலத் தீர்ப்பாயம் / Land Tribunal, Nov-2017(v) அல்லது நிலத் தீர்ப்பாயங்கள்/ Land Tribunal., Nov-2016

1961- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டத்தின் அத்தியாயம் x, பிரிவுகள் 76, 76A மற்றும் 77 ஆகியவை, நிலத்தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்துதல், நிலத்தீர்ப்பாயங்களின் அதிகாரவரம்பு மற்றும் அதிகாரங்கள் பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன.

நிலத்தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தல்: இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்கு அவசியப்படும் எண்ணிக்கையிலான நிலத்தீர்ப்பாயங்களை அரசு ஏற்படுத்தும். ஒவ்வொரு நிலத்தீர்ப்பாயமும், மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் படிநிலைக்கு குறையாத ஒரேயோரு அலுவலரைக் கொண்டிருக்கும். - பிரிவு-76.

மேன்முறையீடுகளை, ஒரு தீர்ப்பாயத்திலிருந்து மற்றொரு நிலத்தீர்ப்பாயத்திற்கு மாற்றுதல்: நில ஆணையர், தன் சுயவிருப்பின் அடிப்படையில் அல்லது தரப்பினர்களின் விண்ணப்பத்தின் பேரில், ஒரு நிலத்தீர்ப்பாயத்தின் முன் நிலுவையில் உள்ள மேன்முறையீட்டினை மற்றொரு நிலத்தீர்ப்பாயத்திற்கு மாற்றலாம். இருப்பினும், அத்தகைய மாற்றத்திற்கான

காரணங்களை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்ய வேண்டும். நில ஆணையர் இத்தகைய அதிகாரத்தை செயல்படுத்தும் பொழுது, நிறுத்தி வைக்கும் ஆணையை இடலாம். மேலும் நில ஆணையர் இப்பிரிவின்கீழ் இடப்படும் ஆணையினால் பாதிக்கப்படும் நபருக்கு, அவர் தரப்பு கேட்கப்படுவதற்கு ஒரு நியாயமான வாய்ப்பு அளிக்காமல் அத்தகைய ஆணையை இடக்கூடாது - பிரிவு - 76-A.

நிலத்தீர்ப்பாயங்களின் அதிகாரவரம்பு மற்றும் அதிகாரங்கள்: இச்சட்டத்தின் பிரிவுகள் - 9(2) (b), 10 (3), (4) (5), 16 (3) (a) (iii), 20, 22, 50 (4), 51(1), (2), 52, 61 (3) (b) அல்லது 102 (2) (b)-ன்கீழ் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் முடிவுக்கு எதிராக அரசு மற்றும் பாதிப்புற்ற நபர், நிலத்தீர்ப்பாயத்தில் மேன்முறையீடு செய்யலாம். அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் முடிவு செய்த தேதியிலிருந்து, அரசு 90 நாட்களுக்குள்ளும், பாதிக்கப்பட்ட நபர் 30 நாட்களுக்குள்ளும் மேன்முறையீடு செய்யலாம். மேற்குறிப்பிட்ட காலவரம்பிற்குள் மேன்முறையீடு செய்யப்படாததற்கு போதிய காரணம் உள்ளது என நிலத்தீர்ப்பாயம் மனநிறைவு அடைந்தால், மேற்குறிப்பிட்ட காலவரம்பை தாண்டி தாக்கல் செய்யும் மேன்முறையீட்டு மனுக்களையும் அனுமதிக்கலாம். இருப்பினும் இக்காலதாமதம் 30 நாட்களை மிகக்கூடாது. மேற்குறிப்பிட்டவாறான மேன்முறையீட்டு மனுவைப் பெற்ற நிலத்தீர்ப்பாயம், தரப்பினர்கள் கேட்கப்படுவதற்கு நியாயமான வாய்ப்பினை அளித்து வழக்கினை இறுதியாக முடிவு செய்யவும், திருப்பி அனுப்பவும், கூடுதல் சான்றுகளைப் பெறவும் அல்லது அத்தகைய சான்றுகளை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் பெறக்கோரவும் செய்யலாம்- பிரிவு -78.

68. உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரவரம்பு தடை / Bar of jurisdiction of Civil Courts - Nov-2018(v).

உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம்: 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு-9, "வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ" எத்தகைய வழக்குகளை புலன் கொள்ளக்கூடாது என்று தடுக்கப்பட்டுள்ளதோ அவைகள் தவிர, மற்ற உரிமையியல் வழக்குகள் அனைத்தையும் விசாரணை செய்வதற்கு உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் அதிகாரம் பெற்றுள்ளன என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது.

உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரவரம்பு தடை: 'உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரவரம்பு தடை' என்பது குறிப்பிட்ட பொருண்மைகள் குறித்து விசாரணை செய்யவும், முடிவு செய்யவும் உரிமையியல் நீதிமன்றங்களுக்கு விதிக்கப்பட்டுள்ள தடையைக் குறிக்கும். பொதுவாக இவை சட்டவினா (question of law) சார்ந்ததாக அல்லாத பொருண்மை வினா (question of fact) சார்ந்ததாகவே இருப்பதுடன் பெரும்பாலும் அத்தகைய பொருண்மைகளை சுயவிருப்பின்றி முடிவு செய்வதற்காக அச்சட்டத்திலேயே சில வழிகாட்டுதல்களும்கூட குறிப்பிடப் பட்டிருக்கும். சட்டத்தை இயற்றுவோர், மக்களின் வசதி, விரைவான விசாரணை, நுட்பமான நடைமுறையைத் தவிர்த்தல், நிருவாக வசதி உள்ளிட்ட

காரணங்களுக்காக சில குறிப்பிட்ட பொருண்மைகளை விசாரிக்கவும் மற்றும் முடிவு செய்யவும் நிருவாகத்துறைக்கு அதிகாரமளிக்கின்றன.

1955-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் கோட்டாட்சியர் தீர்மானிப்பதற்கு அதிகாரம் பெற்றுள்ள பொருள்கள் குறித்த உரிமையியல் நிதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பிற்கு தடை விதிக்கப்பட்டுள்ளது – (பிரிவு-6).

1969-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண்மை நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டத்தின்படி அல்லது அச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவுரு அலுவலர், மாவட்ட ஆட்சியர் அல்லது பிற அலுவலர் அல்லது அதிகாரக்குழு ஆகியோர் தீர்மானிப்பதற்கென அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டிருக்கும் எந்தவொரு பொருள்குறித்தும் எந்தவொரு நீதிமன்றத்திற்கும் அதிகாரவரம்பு கிடையாது என்பதை பிரிவு 16-A, குறிப்பிடுகிறது.

1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின்கீழ், அரசு அல்லது அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் தீர்மானிப்பதற்கென அதிகாரமளிக்கப்பட்டுள்ள பொருண்மைகளில் உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு அதிகாரவரம்பு கிடையாது என்பதை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23, குறிப்பிடுகிறது.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள சட்டங்களில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருண்மைகள் குறித்து உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு வெளிப்படையாக தடை செய்யப்பட்டுள்ளது.

அத்தியாயம் - VIII

1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம் Tamilnadu Building (Lease and Rent Control) Act, 1960

PART - A/B

54. தமிழ்நாடு கட்டிட வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டம் 1960-ன் நோக்கத்தையும் செயல்பாடு பற்றியும் விவாதிக்கவும். (Discuss the Object and application of the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent control) Act, 1960 - June- 2003.

விடைக்குறிப்பு : சட்டத்தின் நோக்கம் - சட்டத்தின் செயல்பாடு - சட்டத்தை செயல்படுத்த முடியாத நேர்வுகள் - அரசமைப்பு சட்டத்தின் கீழான செல்லுபடித்தன்மை.

சட்டத்தின்நோக்கம்:

இச்சட்டத்தின் நோக்கம் இதன்முகப்புரையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு குடியிருப்பிற்காகவும் மற்றும் குடியிருப்புக்கல்லாத பயன்களுக்காகவும் தமிழ்நாட்டில் உள்ள கட்டிடங்களில் வாடகைக்கு விடுதலை ஒழுங்குபடுத்தலும், அத்தகைய கட்டிடங்களுக்கான வாடகையை கட்டுப்படுத்தவும் மற்றும் கட்டிட உரிமையாளர்களால் தக்க காரணமின்றி வாடகைதாரர்கள் வெளியேற்றப்படுவதை தடுப்பதற்குமான சட்டத்தினை திருத்தவும், தொகுக்கவும் இயற்றப்பட்டதாகும்.

இராணி எதிர் சென்னை மாநிலம் 1962 (1) MLJ 92 at 97., இவ் வழக்கில் உச்சநீதிமன்றம், 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) , சட்டம் (1) வாடகைக்கு விடுதலை முறைப்படுத்தல் (2) வாடகையை கட்டுப்படுத்தல் மற்றும் (3) குடியிருப்பு மற்றும் குடியிருப்புக்கல்லாத கட்டிடங்களில் வாடகைக்கு இருப்போர் காரணமற்ற வகையில் வெளியேற்றப்படுவதினின்று தடுத்தல் ஆகிய மூன்று நோக்கங்களை செயல்படுத்துவதற்காக இயற்றப்பட்டது என எடுத்துரைத்துள்ளது.

சட்டத்தின் செயல்பாடு அல்லது பொருந்துகை: இச்சட்டத்தின் செயல்பாடு குறித்து பிரிவு-1ல் விரிவாக கூறப்பட்டுள்ளது அதன்படி :

பிரிவு - 1 (2) (a) (i) : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3 உட்பிரிவு (2) - ஐத் தவிர, சென்னை மதுரை மாநகரங்கள் மற்றும் 1920 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டத்தின்படி (Tamil Nadu District Municipalities Act, 1920)

ஏற்படுத்தப்பட்ட அல்லது ஏற்படுத்தப்பட்டதாக கருதப்படுகிற (deemed to have been constituted) அனைத்து நகராட்சிகளுக்கும் பொருந்தும்.

இருப்பினும் அரசானது, ஒரு அறிவிப்பின் வாயிலாக, அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ள தேதியிலிருந்து, அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ள நகராட்சி அல்லது சென்னை அல்லது மதுரை மாநகராட்சிக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது என அறிவிக்கலாம்.

(ii) மேலே கூறப்பட்டுள்ள உட்கூறு (1) இன்படி இச்சட்டம் ஏதேனும் நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சிக்கு பொருந்தாமல் போனாலும், அரசு ஓர் அறிவிப்பின் வாயிலாக பிரிவு - 3 உட்பிரிவு (2) ஐத் தவிர அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ள தேதியிலிருந்து அத்தகைய நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சிக்கும் இச்சட்டம் பொருந்தும்படி செய்யலாம்.

(b) சென்னை மாநகராட்சி அல்லது மதுரை மாநகராட்சி அல்லது 1920ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டத்தின்படி ஏற்படுத்தப்பட்ட அல்லது ஏற்படுத்தப்பட்டதாகக் கருதப்படுகிற, மாநிலத்தில் உள்ள எந்தவொரு நகராட்சிகளுக்கும் அரசு தனது அறிவிப்பில் குறிப்பிடுகின்ற தேதியிலிருந்துதான், பிரிவு-3, உட்பிரிவு (2) இயங்கும். மேலும் அத்தகைய அறிவிப்பை அரசு நீக்கவோ மாற்றவோ செய்யலாம்.

(c) அரசு அறிவிப்பின் வாயிலாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3 உட்பிரிவு (2) ஐத் தவிர அனைத்து வகையங்களும் அல்லது குறிப்பிட்ட வகையங்களும் மாநிலத்தின் வேறு எந்த பகுதிகளுக்கும், அறிவிப்பில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தேதியிலிருந்து பொருந்தும்படி செய்யலாம். மேலும் அத்தகைய அறிவிப்பினை நீக்கவோ அல்லது மாற்றவோ செய்யலாம்.

மேலே குறிப்பிட்டவைகளிலிருந்து இச்சட்டத்தை பொறுத்தமட்டில் மாநில அரசு பரந்த அதிகாரம் கொண்டுள்ளது தெரியவருகிறது. இருப்பினும் இச்சட்டத்தின் செயல்பாட்டினை முழுமையாக புரிந்துகெள்ள இச்சட்டத்தின்பிரிவு 3, உட்பிரிவு (2) இல் கூறப்பட்டுள்ளதை அறிந்துகொள்வது மிகவும் இன்றியமையாததாகும். பிரிவு 3 உட்பிரிவு (2) ல் கூறப்பட்டுள்ள விவரம் என்னவெனில், சென்னை மாநகர் அல்லது மதுரை மாநகர் அல்லது பிரிவு - 1, உட்பிரிவு (2) (b) கூறு பொருந்தும் எந்தவொரு நகராட்சியிலும் உள்ள கட்டிடத்தில் உள்ள வாடகைதாரர், அக்கட்டிடத்தின் கையுடைமையை வேறு நபரிடம் விட்டுவிட்டு, மீண்டும் மூன்று மாதங்களுக்குள் அக்கட்டிடத்தின் கையுடமையை (occupation) பெறாமல் இருந்தால், மூன்று மாதம் கடந்தபின், அக்கட்டிடத்தின் வாடகை முடிவுக்கு வந்ததாக (termination) கருதப்படும்.

அக்கட்டிடத்தின் வாடகைதாரரும், இவ்வாறு வாடகை முடிவுக்கு வந்துவிட்டது என்பதை அறிந்திருப்பின்அக்கட்டிட உரிமையாளரும் வாடகை முடிவுற்ற நாளிலிருந்து ஏழு நாட்களுக்குள் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலருக்கு எழுத்து மூலமாக அறிவிப்பு கொடுக்க கடமை கொண்டுள்ளனர். இருப்பினும் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரிடமிருந்து வாடகைதாரர் மீண்டும் கையுடைமை பெற ஆறுமாத

கால அளவிற்குள் எழுத்து மூலம் அவகாசம் பெற்றிருந்தால், இந்த உட்பிரிவில் மூன்று மாதங்கள் என்று குறிப்பிட்டிருப்பது ஆறு மாதங்கள் எனப் பொருந்தும்.

சட்டத்தை செயல்படுத்த முடியாத நேர்வுகள் மற்றும் இடங்கள்:

1. இச்சட்டம் காலி மனைகளுக்குப் பொருந்தாது.

2. கட்டிடங்கள் ஏதுமின்றி நிலம் மட்டுமே குத்தகைக்கு விடப்பட்டிருப்பின் இச்சட்ட வகையங்கள் பொருந்தாது.

3. வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடம் முழுமையாக விழுந்திருந்தாலும் அல்லது மேற்கூரை கீழே விழுந்துவிட்டாலும், அவ்விடத்தை காலிமனையாகத்தான் இச்சட்டம் கருதும். எனவே அவற்றிற்கு இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தாது.

4. கூட்டுக் குத்தகைகளுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது. எனவே இயந்திரங்கள், கட்டிடங்கள் இணைந்த கூட்டு குத்தகைகளுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

5. இச்சட்டத்தின் பிரிவு -1, (2) (a) (i)-ன்படி மாநிலத்தின்அனைத்து பகுதிகளுக்கும் இச்சட்டம் பொருந்தாது. கிராமப் பகுதிகளுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

அரசமைப்பு சட்டத்தின்கீழான செல்லுபடித்தன்மை:

இந்திய அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு 19 (1) (f). ஒவ்வொரு குடிமகனும் சொத்தினைப் பெறுவதற்கும் அதனைக் கொண்டிருப்பதற்கும் மற்றும் அதனை மாற்றளிப்பு செய்வதற்கும் அடிப்படை உரிமை வழங்கியிருந்தது. இந்த அடிப்படை உரிமை 1978 ஆம் ஆண்டின் 44-வது சட்டத்திருத்தத்தின் பின்பே வெறுமனே ஓர் சட்ட உரிமையாக்கப்பட்டது. இச்சட்டதிருத்தம் மேற்கொள்ளுமுன், 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடுச்) சட்டம், அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு 19 (1) (f) - ஐ மீறுவதாக உள்ளது என்று எதிர்க்கப்பட்டது.

ஸ்ரீனிவாச ஐயங்கார் எதிர் தமிழ்நாடு மாநிலம் 1971 (1) MLJ 502 (504)., மேற்கண்ட வழக்கில், 1960 ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், சொத்தினைக் கொண்டிருப்பது மற்றும் அனுபவிப்பதன் பேரில் கட்டுப்பாடுகளை விதித்தாலும் பொதுநலன் (Public interest) என்பதன்அடிப்படையில் அரசமைப்புச் சட்டத்தின்கீழ் செல்லும் என்று கூறப்பட்டது.

55. 1960 -ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்படி எவரெல்லாம் வீட்டு உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் என அழைக்கப் படுகிறார்கள்? (Who are called land lord and tenant with in the meaning of the Tamilnadu Buildings (Lease and Rent control) Act, 1960) - May - 2012, Nov-2007.

SN - 69 **1960-ஆம் ஆண்டு வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர்கள் / Landlords under the Rent Control Act, 1960.**

SN - 70 **1960-ஆம் ஆண்டு வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் வாடகைதாரர்கள் / Tenants under the Rent Control Act, 1960**

விடைக்குறிப்பு : (A) நில உரிமையாளர் - (i) எவரெல்லாம் கட்டிட அல்லது வீட்டு உரிமையாளர்கள் (B) வாடகைதாரர் (i) எவரெல்லாம் வாடகைதாரர்கள்

(A) நில உரிமையாளர் :

1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம் பிரிவு - 2 (6)-ன்கீழ் வரையறுத்துள்ளவாறு கட்டிட உரிமையாளர் என்பவர் தனக்காக அல்லது மற்றவரின் சார்பாக அல்லது தனக்காகவும் மற்றும் மற்றவரின் சார்பாகவும் அல்லது ஒரு முகவராக (agent) பொறுப்பணராக (trustee) நிறைவேற்றாளராக (executor) நிர்வாகியாக, சொத்து பேணுநராக (receiver) அல்லது காப்பாளராக அல்லது ஒரு கட்டிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டால், வாடகையைப் பெறுகிற அல்லது பெறுவதற்கு உரிமையுடைய எவரையும் இது உள்ளடக்கும்.

விளக்கம்: உள் வாடகைக்கு விட்டுள்ள முதன்மை வாடகைதாரரும் இச்சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள பொருளின்படி, உள்வாடகைதாரரை பொறுத்த மட்டில் கட்டிட உரிமையாளராக கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(i) எவரெல்லாம் கட்டிட அல்லது வீட்டு உரிமையாளர்கள்?

இச்சட்டத்தைப் பொறுத்தவரை, கட்டிட உரிமையாளர்கள் என்பவர் வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடத்தின் உரிமையாளராக இருக்கவேண்டிய அவசியமில்லை. அதே போன்று, தன்னிடம் வாடகையை பெறும் நபருக்கு அக்கட்டிடத்தில் உரிமை உள்ளதா என்று வாடகைதாரரும் கவலைப்படத் தேவையில்லை. உள் வாடகைக்குவிட்ட முதன்மை வாடகைதாரர் கூட இச்சட்டத்தின்படி கட்டிட உரிமையாளராக கருதப்படுவார்.

இச்சட்டத்தின் வரையறையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு கட்டிட உரிமையாளர் என்பவரை கீழ்க்கண்ட மூன்று வகைகளில் பிரிக்கலாம். அதாவது

(a) அக்கட்டித்தின்முழு உரிமையாளர் (absolute owner).

(b) கூட்டுரிமையாளர் (Co-owner);

(c) பிறர் சார்பாக செயல்படும் முகவர், பொறுப்புரிமையர் மற்றும் காப்பாளர் போன்ற நிலைகளில் செயல்படுபவர். [1980 (1) MLJ 22]

இவற்றினின்று இவ்வரையறை உண்மையில் கட்டிட உரிமையாளர் என்ற பதத்தை வரையறுக்கவில்லை. ஆனால் எவரெல்லாம் கட்டிட உரிமையாளராக கருதப்படுவர் என்பதைத்தான் குறிப்பிடுகிறது என்பது விளங்கும்.

சாதாரணமாக, கட்டிட உரிமையாளர் என பொதுவான சட்டங்களினால் ஏற்கப்படாத நபர்களையும் இச்சட்டத்தின் வரையறை கட்டிட உரிமையாளர் என்ற வரையறைக்குள் உள்ளடக்குகிறது. **[தானப்ப செட்டி எதிர் கோவிந்தசாமி நாயக்கர் 1980 (1) MLJ 22]** எனவே இச்சட்டத்தின்கீழ் ஒரு வாடகைதாரருக்கு எதிராக வெளியேற்று மனுவினை தாக்கல் செய்வதற்கு, ஒரு நபர் வாடகை பெறுபவராகவோ அல்லது வாடகை பெறுவதற்கு தகுதியுள்ளவராகவோ இருத்தல் வேண்டும்.

சுவாதீன அடைமானம் வாயிலாக கட்டிடத்தின் சுவாதீனத்தை பெற்றவரும் கட்டிட உரிமையாளரே!

R.K. சுப்ரமணியம் எதிர் C. நடராஜன் 1996 (1) MLJ 453., என்ற வழக்கில் சுவாதீன அடைமானம் (usufructory mortga ge) பெற்றவர் வாடகையை வசூலித்து வருவதால் அவரும் கட்டிட உரிமையாளர் என்ற வரையறைக்கு உட்பட்டவரே என்று நீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டது.

கூட்டாண்மையர் மற்றும் சங்கங்கள்: கூட்டாண்மைக்கு சொந்தமான கட்டிடத்தின்வாடகையை ஒரு கூட்டாண்மையர் வசூலித்து வந்தாலும் கூட, கூட்டாண்மை நிறுவனமே கட்டிட உரிமையாளராகும். அதேபோல் ஒரு சங்கமும் (Society) கட்டிட உரிமையாளராகும். சங்கத்தின் சார்பில் அதிகாரம் பெற்ற செயலாளர் வெளியேற்றுகை மனுச் செய்யலாம்.

(B) வாடகைதாரர் (tenant) பிரிவு 2(8) :

வாடகைதாரர் என்ற பதத்திற்கு, எந்த ஒரு நபரால் அல்லது எந்த ஒரு நபருடைய கணக்கிலிருந்து வாடகை செலுத்தப்படுகிறதோ அந்த நபர் என்று பொருள்படுவதுடன், வாடகைதாரர் இறந்தபிறகு உயிருடன் இருக்கும் அவரின் வாழ்க்கைத் துணை (Spouse) அல்லது மகன் அல்லது மகள் அல்லது மரணமடைந்த வாடகைத்தாரரின் சட்டமுறையான பிரதிநிதியையும், அதாவது;

(a) குடியிருப்புக்கான கட்டிடத்தை பொறுத்தவரை, வாடகைதாரர் இறக்கும்வரை அவருடைய குடும்பத்தின் உறுப்பினராக அக்கட்டிடத்தில் அவருடன் வசித்து வந்தவரையும் மற்றும்.

(b) குடியிருப்புக்கல்லாத கட்டிடத்தை பொறுத்தவரை, வாடகைதாரர் இறக்கும்வரையில் வாடகைதாரரின்தொழிலை நடத்துவதற்கு அவருடன் தொடர்ந்து இருந்து வந்தவரையும், மற்றும் ;

(c) வாடகைதாரரின் பெயரிலுள்ள குத்தகை முடிவுக்கு வந்தபின்னரும், தொடர்ந்து சுவாதீனத்தில் இருந்துவரும் நபரையும் இவ்வரையறை உள்ளடக்குகிறது.

இருப்பினும், ஒரு கட்டிடத்தின் வாடகைதாரரால், அக்கட்டிடத்தில் **உறைந்து வருவதற்கு அனுமதிக்கப்பட்டுள்ள ஒரு நபரையோ** அல்லது பொதுச்சந்தை, இறைச்சிக்கடை அல்லது வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள கடைகள் ஆகியவற்றிற்கான வாடகைகள் வசூலிப்பதை ஒரு நகராட்சி அல்லது ஊராட்சி அல்லது மாநகராட்சி

போன்றவைகளிடமிருந்து மொத்த குத்தகையாக பெற்றிருக்கும் நபரையோ இவ்வரையறை உள்ளடக்காது.

(i) எவரெல்லாம் வாடகைதாரர்கள்?

பிரிவு 2(8)-ன் வரையறைக்குள் கூறப்பட்டுள்ள பகுதியிலிருந்து வாடகைதாரர் என்ற சொல் வாடகைதாரரின் வாழ்க்கைத் துணை, மகன்அல்லது மகளை மட்டுமல்லாமல் இதரவகை சட்டப்படியான சார்பாளர்களையும் உள்ளடக்கும். ஒரு நபர் வாடகைதாரரா இல்லையா என்பதை தீர்மானிக்கும்போது மரபுக்குரிய (heritable) உறவுமுறை மட்டுமல்லாது இதர சில பொருண்மைகளும் சூழ்நிலைகளும் முக்கியமானவையாகும். **M.R.S. சங்கர முதலியார் எதிர் B.M. ஹாஜி அபூபக்கர் மரைக்காயர் (1982) 1 MLJ 197.**

நபர் : பிரிவு 2(8)–ன் வரையறைக்குள் கூறப்பட்டுள்ள 'நபர்' எனும் சொல் தனி நபரையும் ஒருங்கிணைக்கப்பட்ட (incorporate) அல்லது ஒருங்கிணைக்கப்படாத நிறுமம் அல்லது சங்கத்தையும் உள்ளடக்கும். எனவே பல நபர்கள் சேர்ந்த குழுவும் வாடகைதாரராகலாம்.

சட்டப்படியான சார்பாளர்கள் : இவ்வரையறையில் குறிப்பிட்டுள்ள சட்டப்படியான சார்பாளர்கள் என்போர். வாடகைதாரர் இறக்கும் வரை அவரோடு குடும்ப உறுப்பினர் என்ற முறையில் உடன் வாழ்ந்து வந்தவர்களையே குறிக்கும். தனித்து வாழும் மகனையோ அல்லது மகளையோ இவ்வாறு வாரிசுகளாக்க இயலாது.

உள் வாடகைதாரர் மற்றும் முதன்மை வாடகைதாரர்: பிரிவு 2 (8)-ன்படி, கட்டிட உரிமையாளரைப் பொறுத்த மட்டில் உள்வாடகைதாரர் வாடகைதாரர் ஆகார். முதன்மை வாடகைதாரர் மட்டுமே அவரை பொறுத்தமட்டில் வாடகைதாரராவார். எனவே முதன்மை வாடகைதாரர் இறந்துவிட்டால் பிரிவு – 2(8)-ன்படி அவரது வாரிசுகளைச் சேர்க்க வேண்டும்.

மேற்கண்டவைகளிலிருந்து நில உரிமையாளர் மற்றும் குத்தகைதாரர் (அ) வாடகைதாரர் தொடர்பாக இச்சட்டம் கொண்டுள்ள வரையறை மிகப் பரந்தது என்பது விளங்கும்.

56. 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின் சிறப்பம்சங்களைக் கூறுக. (State the sailient features of the Tamil Nadu Building (Lease and Rent control) Act. 1960?) - Nov - 2008.

இச்சட்டத்தின் சிறப்பம்சங்கள் :

(1) இச்சட்டம் இதன் முகப்புரையில் கொண்டுள்ள நோக்கங்களை அதாவது வாடகைக்கு விடுதலை ஒழுங்குபடுத்துதல், வாடகையை கட்டுப்படுத்துதல் (அல்லது நியாய வாடகையை நிர்ணயித்தல்) மற்றும் தக்க காரணமின்றி வாடகைதாரர்கள்

வெளியேற்றுவதினின்று தடுத்தல் ஆகியவற்றை நிறைவேற்றுவதற்கான வகையங்களைக் கொண்ட ஓர் தன்னிறைவு சட்டமாகும்.

(2.) இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 4ன்கீழ் வாடகைதாரரோ அல்லது கட்டிட உரிமையாளரோ, நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யக்கோரி விண்ணப்பிக்க வழிசெய்கிறது. மேலும் அத்தகைய விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் இப்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிகாட்டுதல்களின் அடிப்படையில் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்வார்.

(3) நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பதற்கு இச்சட்டம் அடிப்படையான காரணிகளைக் கொண்டுள்ளதால், கட்டுப்பாடு அலுவலர் தன் சுயவிருப்புரிமையின்றி செயல்பட வழிவகுக்கிறது.

(4) சில குறிப்பிட்ட தருணங்களில் கட்டிட உரிமையாளர் வாடகையை உயர்த்துவதற்கும், அதேபோல் வாடகைதாரர் சிலக் குறிப்பிட்ட தருணங்களில் நடைமுறையில் உள்ள வாடகையை குறைப்பதற்கும் இச்சட்டத்தின் பிரிவுகள் 5 மற்றும் 6 வகை செய்கிறது.

(5) நியாய வாடகையைத் தவிர அதிகமான தொகையை கட்டிட உரிமையாளர், வாடகைதாரரிடமிருந்து வற்புறுத்தி பெறக்கூடாது என்பதை பிரிவு 7 குறிப்பிடுகிறது.

(6) நாம் முன்பே கண்டவாறு, இச்சட்டம் வாடகையை முறைப்படுத்தும் நோக்கம் கொண்டதே தவிர கட்டிட உரிமையாளர்களுக்கு எதிரானதல்ல. இதை உறுதிப்படுத்தும் வகையில் இச்சட்டத்தின் பிரிவுகள் 10 மற்றும் 14-ன்கீழ் கட்டிட உரிமையாளர் சில குறிப்பிட்ட காரணங்களின்அடிப்படையில் வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

(7) வாடகைதாரரை வெளியேற்றும் நடவடிக்கைகள் நிலுவையில் உள்ளபோது வாடகையை செலுத்துவது அல்லது வைப்பீடு செய்வது தொடர்பான விவரங்களை பிரிவு 11, குறிப்பிடுகிறது.

(8) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 14-ன்கீழ் பழுதுபார்ப்பதற்காக, வாடகைதாரரிடமிருந்து கட்டிடத்தின் சுவாதீனத்தைப் பெற்ற கட்டிட உரிமையாளர், பழுது சீர் செய்யப்பட்ட பின் மீண்டும் கட்டிடத்தின் சுவாதீனத்தை வாடகைதாரரிடம் ஒப்படைக்க பிரிவு 15, வழி செய்கிறது.

(9) ஆணையரை (Commissioner) நியமிக்கும் அதிகாரத்தை இச்சட்டத்தின் பிரிவு 18-(A) கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு அளிக்கிறது.

(10) கட்டிடத்தில் சில அவசியமான பழுதுபார்க்கும் வேலைகள் இருப்பதாக வாடகைதாரர், கட்டிட உரிமையாளருக்கு அறிவிப்பு கொடுப்பின், கட்டிட உரிமையாளர் அத்தகைய பழுதுபார்க்கும் வேலைகளை உடனடியாக மேற்கொள்ளவேண்டும். இல்லையெனில் வாடகைதாரர் தன்சொந்த செலவில் அத்தகைய பணிகளை மேற்கொண்டு அத்தகைய செலவினை வாடகையில் சரிசெய்திட, வாடகைதாரருக்கு பிரிவு 22 உரிமையளிக்கிறது.

(11) கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் உத்தரவினால் பாதிக்கப்பட்டவர் மேன்முறையீடு செய்யவும், சீராய்வு செய்யவும் முறையே பிரிவுகள் 23 மற்றும் 25 வகை செய்கிறது.

(12) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 29, மாநில அரசுக்கு விலக்களிக்கும் அதிகாரத்தை வழங்குகிறது. இதன்படி, எந்தக் கட்டிடத்தையும் அல்லது ஒரு சார்பான கட்டிடங்களுக்கும் இச்சட்டத்தின் ஏதேனும் ஒரு பிரிவு அல்லது எல்லா வகையங்களும் பொருந்தாது என மாநில அரசு அறிவிக்கும் சிறப்பு அதிகாரத்தை இப்பிரிவு அளிக்கிறது. (அரசின் இத்தகைய உத்தரவு நீதிமன்றத்தின் மறுபரிசீலனைக்கு உட்பட்டது. ஒரு சில தருணங்களில் தவிர்க்க முடியாத இன்னல் ஏற்படலாம். இவற்றைக் தடுப்பதற்கென்றே இப்பிரிவு இயற்றப்பட்டதாக ஒரு வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது)

(13) இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கு ஏதுவாக விதிகளை இயற்றும் அதிகாரத்தை, பிரிவு 34 அரசுக்கு அளிக்கிறது.

57. 1960-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்படுத்துச் சட்டத்தில் எவ்வாறு நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்படுகிறது? [How is fair rent fixed under the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960?]-May-2019 (அல்லது)

❖ **தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம், 1960-ன்கீழ் நேரிய வாடகை எவ்வாறு தீர் மானிக்கப்படுகிறது? [How is fair rent determined under the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960?]-May-2018 (அல்லது)**

❖ **1960 – ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் எவ்விதம் நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்படுகிறது ? (How is fair rent determined under the provisions of the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent control) Act 1960) - Jun 2005, May 2010, Nov - 2012. Nov-2015 (v) (அல்லது)**

❖ **1960 –ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடம் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் நியாய வாடகையை நிர்ணயிப்பதற்கு கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டிய முக்கியக் கூறுகள் யாவை? (Explain the factors to be cnsidered for fixing fair rent under the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent control) Act 1960) - May - 2011**

❖ **தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு சட்டம் 1960 – ல் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்வது**

தொடர்பான விதிமுறைகளை கூறவும். (State the relevent provisions for the fixation of fair rent under the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent control) Act, 1960) - May 2004.

SN - 71 **நியாய வாடகை / Fair rent, Nov-2017 (v), Nov-2018(v).**

SN - 72 **நடுநிலையான வாடகை நிர்ணயம் செய்தல் அல்லது நியாய வாடகையை நிர்ணயம் செய்தல் / Fixation of fair rent - May 2000, May 2011, Nov-2014, Nov-2016(v).**

விடைக்குறிப்பு : (A) நியாய வாடகை (B) நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்வதற்கான காரணிகள் (i) மனையின் நடப்பு மதிப்பு (ii) கட்டிச் செலவு (iii) வசதிகளுக்காக செய்யப்பட்ட செலவு (iv) மொத்த செலவு மற்றும் (v) தேய்மானம் (C) நியாய வாடகை நிர்ணயத்தலின்போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை.

(A) நியாய வாடகை :

தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு சட்டத்தின் பிரிவு - 4, நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பது குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு 4(1)-ன்கீழ். வீட்டின் உரிமையாளரோ அல்லது வீட்டில் குடியிருப்பவரோ நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யக்கோரி வாடகை கட்டுப்பாடு அதிகாரி முன் மனுத்தாக்கல் செய்யலாம். வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியும் கீழ்க் குறிப்பிட்டவைகளின் அடிப்படையில் விசாரணை நடத்தி நியாய வாடகையை நிர்ணயிப்பார்.

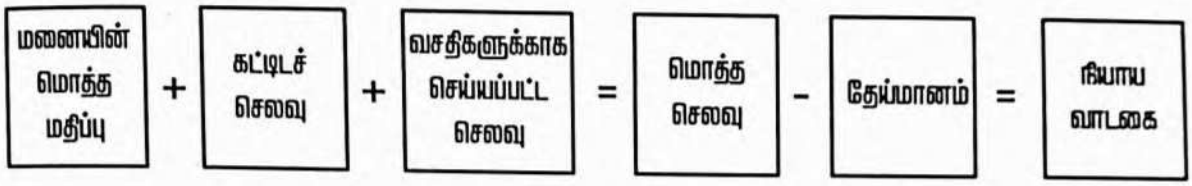
❖ நியாய வாடகை என்பது குடியிருப்பிற்கான கட்டிடத்தைப் பொறுத்த வரை அக்கட்டிடத்திற்கான மொத்த செலவில் வருடத்திற்கு ஒன்பது சதவீத வருவாயாகும். (உட்பிரிவு-2) குடியிருப்பிற்கல்லாத கட்டிடத்தைப் பொறுத்தவரை அக்கட்டிடத்தின் மொத்த செலவில் வருடத்திற்கு பன்னிரண்டு சதவீத வருவாயாகும். (உட்பிரிவு - 3).

❖ மேலே உட்பிரிவுகள் (2) மற்றும் (3) இல் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டிடத்தின் மொத்த செலவு என்பது கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள மனையின்சந்தை மதிப்பு (Market value), கட்டிடத்தை கட்டிய செலவு மற்றும் இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 4-ன்கீழான முதல் அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ள ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வசதிகளுக்காக செய்யப்பட்ட செலவு ஆகியவற்றையும் உள்ளடக்கும் (உட்பிரிவு - 4). கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள மனையின் சந்தை மதிப்பை கணக்கிடும்போது, அந்த மனையில் கட்டிடம் கட்டப்பட்ட அளவையும் மற்றும் அக்கட்டிடத்துடன் காலியிடம் இணைந்திருந்தால், அதனையும் ஓர் வசதியாகக் கருதி, அக்காலியிடத்தின் ஐம்பது சதவிகிதப் பகுதியின் பரப்பையும் கணக்கில் சேர்க்க வேண்டும்.

❖ இறுதியாக மேலே உட்பிரிவு 4ல் குறிப்பிட்டுள்ள வசதிகள் என்பது (i) குடியிருப்பிற்கான கட்டிடமெனில் பதினைந்து சதவிகிதத்தையும் (ii) குடியிருப்பிற்கல்லாத கட்டிடமெனில் இருபத்தி ஐந்து சதவிகிதத்தையும் மிகக் கூடாது.

❖ கட்டிடம் கட்டிய செலவு என்பது உட்புறம் நீர்வழங்கும் முறை, கழிவறை, வடிகால் மற்றும் மின் இணைப்பு போன்றவற்றை உள்ளடக்கியது. பொருத்தமான வழக்குகளில் கட்டிடத்தின் கட்டுமான செலவில் இத்தகைய வசதிகளுக்காக கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் முப்பது சதவீதம் வரை அனுமதிக்கலாம். (உட்பிரிவு 5 (a)) அட்டவணை II – ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி தேய்மானத்தை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் கணக்கிட்டு உட்பிரிவு 5 (a) –ல் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டுமான செலவிலிருந்து கழிக்க வேண்டும்

நியாய வாடகை தொடர்பாக பிரிவு 4–ல் கூறப்பட்டுள்ள பொருள்களை கீழ்க்காணும் எளிய முறையின்கீழ் புரிந்துகொள்ளலாம்.



(B) நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்வதற்கான காரணிகள் :

பிரிவு – 4ஐ ஊன்றிப்படிக்கும்போது, ஒரு கட்டிடத்திற்கான நியாய வா'-கையை நிர்ணயம் செய்வதில் பின்வரும் காரணிகள் முக்கிய பங்கு வகிக்கின்றன என்பது தெரியவரும். அவை :

(i) மனையின் நடப்பு மதிப்பு :

(ii) கட்டிடச் செலவு :

(iii) வசதிகளுக்காக செய்யப்பட்ட செலவு :

(iv) மொத்த செலவு : மற்றும்

(v) தே -மானம்: (ஆகியவைகள் ஆகும்.)

(i) மனையின் நடப்பு மதிப்பு : மனையின் நடப்பு மதிப்பை கணக்கிடும்போது கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள மனையின் மதிப்பையும், அம்மனையுடன் இணைந்துள்ள காலிப்பகுதியையும் கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். மனையின் மொத்தப்பரப்பிலிருந்து கட்டிடம் கட்டப்பட்ட பகுதியை கழிக்கும்போது காலியிடத்தின் பரப்பு கிடைக்கும். கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள பரப்பின் நடப்பு மதிப்புடன், காலியாக விடப்பட்டுள்ள பரப்பில் ஐம்பது சதவீதத்தையும் மனையின் மதிப்பாக சேர்க்கப்பட வேண்டும். ஏனெனில் காலியிடமும் ஓர் வசதியாகவே கருதப்பட வேண்டும். ஆகவே மனையின் பரப்பு என்பது கட்டிடத்தின் பரப்பு மற்றும் அக்கட்டிடத்துடன் இணைந்துள்ள காலியிடத்தின் பரப்பில் (ஏதேனும் இருப்பின்) ஐம்பது சதவிகிதம் ஆகிய இரண்டின்கூடுதல் பரப்பாகும்.

அடுக்குமாடி கட்டிடத்திலுள்ள வீடு (flat) ஒன்றிற்கான நியாய வாடகையை நிர்ணயம் செய்யும்போது, அக்கட்டிடம் முழுவதையும் கட்டுவதற்கான செலவினை முதலில் கவனத்தில் எடுத்துக் கொள்ளவேண்டும். அவற்றில் மாடிப்படியும் அடங்கும். அடுக்குமாடி வீடுகள் அனைத்தும் ஒரே வகையினதாக

இருந்தால், வீடுகளின் மொத்த எண்ணிக்கையை முடிவு செய்திட வேண்டும். அக்கட்டிடத்தைச் சுற்றியுள்ள காலியிடம் வாடகைதாரர்கள் அனைவரின் பொது உபயோகத்திற்கான இடமாகக் கொண்டு அதன்பிறகு நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்க வேண்டும். **(K.பானு எதிர் B.P. வெங்கடேஸ்வரன், 100 LW 389 (392).**

(ii) கட்டிடச் செலவு: கட்டிடச் செலவு எவ்வாறு தீர்மானிக்கப்படவேண்டும் என்பது பிரிவு - 4, உட்பிரிவு (5) இல் கூறப்பட்டுள்ளது. கட்டிடச் செலவை கணக்கெடுக்கும்போது அக்கட்டிடத்தில் செய்யப்பட்டுள்ள வசதிகளுக்கான செலவையும் சேர்க்கவேண்டும். மேலும் கட்டிடம் அமைந்துள்ள பகுதியில் பொதுப்பணித்துறையினரால் மதிப்பீடு நோக்கத்திற்கென ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட செலவு வீதத்திற்கு உட்பட்டு கட்டிடச் செலவை தீர்மானிக்க வேண்டும்.

N.சுலைமான் எதிர் R. ரவிச்சந்திரன் 1995 TLNJ 226 என்ற வழக்கில் நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கையில், கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள இடத்தின் சந்தை மதிப்பு, பதிவுத்துறை வழிகாட்டுதல் மதிப்பு (guideline value) ஆகியவற்றை கருத்தில் கொள்ளவேண்டும் என நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டுள்ளது.

(iii) வசதிகளுக்காக செய்யப்பட்ட செலவு : இச்சட்டத்தின் இறுதியில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள அட்டவணையில் வசதிகள் என்பது எவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்கியது என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எடுத்துக்காட்டாக குளிர் சாதனம் (air-condition), இயங்கேணி (lift), குளிரூட்டப்பட்ட குடிநீர், தோட்டம், விளையாடும் இடம் போன்றவை அவற்றுள் சிலவாகும். இவ்வாறான வசதிகளுக்காக செய்யப்படும் செலவு, கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ள மனைக்கான செலவு மற்றும் பிரிவு - 4-ன்கீழ் தீர்மானிக்கப்பட்ட கட்டிடத்தின் செலவு ஆகியவற்றில் குடியிருப்பிற்கான கட்டிடமெனில் பதினைந்து சதவிகிதத்தையும் மிகக் கூடாது. குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமெனில் இருபத்தி ஐந்து சதவீதத்தையும் மிகக் கூடாது.

(iv) **மொத்த செலவு :** மொத்தச் செலவு என்பது எவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்கும் என்பதை பிரிவு 4(4) தெளிவாகக் குறிப்பிடுகிறது. அதாவது:

(a) மனையின் சந்தை மதிப்பு இவற்றுடன்கட்டிடத்துடன் இணைந்துள்ள காலியிடத்தின் ஐம்பது சதவீதப் பகுதிக்கான தொகை: மற்றும்

(b) கட்டிடம் கட்டியதற்கான செலவு : மற்றும்

(c) அட்டவணை I-ல் குறிப்பிட்டுள்ள வசதிகளுக்கான செலவு ஆகிய மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவைகளின் கூடுதல் தொகையே மொத்த செலவு எனப்படும்.

(V) தேய்மானம் (Depriciation) : ஓர் கட்டிடத்தின் தேய்மானத்தைக் கணக்கிட இச்சட்டத்தின்இறுதியில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள அட்டவணை II -ஐ கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும். இந்த அட்டவணையில் கட்டிடத்தின் வகை மற்றும் அவற்றிற்கு ஓர் ஆண்டிற்கு குறைக்கப்பட வேண்டிய தேய்மான சதவீதமும் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. தேய்மானத்தைக் கணக்கிடும்பொழுது கட்டிடத்தின்தன்மை (கட்டிடம் கட்டுவதற்காக பயன்படுத்தப்பட்ட பொருள்கள், மரவகை உட்பட) மற்றும் கட்டிடம் கட்டப்பட்டு நிறைவுற்ற ஆண்டுகளின் எண்ணிக்கை ஆகிய இவ்விரண்டும்

முக்கிய பங்கு வகிக்கின்றன. ஒவ்வோர் ஆண்டுக்குரிய தேய்மானத்தைக் கணக்கிடும் போது, முந்தைய ஆண்டுக்குரிய தேய்மானத் தொகையை கழித்துவிட்டு, மீதமுள்ள தொகையிலிருந்து கணக்கிடப்பட வேண்டும். ஒரு கட்டிடத்தின்-தேய்மானம் எக்காரணம் கொண்டும் அதன்கட்டுமான செலவில் பத்து சதவிகிதத்திற்கு குறையக்கூடாது.

(C) நியாய வாடகை நிர்ணயத்தின் போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை:

வாடகை கட்டுப்பாடு அலுவலர், நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கும் பொழுது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவைகளாக நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்-ளவைகளில் சில கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

❖ கட்டுப்பாட்டு அலுவலர், பிரிவு 4-ன்படிதான் நியாய வாடகையை நிர்ணயம் செய்தல் வேண்டும். வேறு யூகங்களை அவர் கையாளக் கூடாது. அதேபோல் பொது அறிவின்அடிப்படையில் நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கக் கூடாது.

❖ வாடகைக்கு விட்டபின், கட்டிட உரிமையாளர் தன்சொந்த முதலீட்டின் மூலம் கட்டிடத்தை மேம்பாடு செய்திருந்தால் இவ்விவரங்களையும் கணக்கில் கொண்டு, கட்டிட உரிமையாளர் செய்துள்ள முதலீட்டுக்கு தகுந்த பயன்கிடைக்குமாறு கணக்கிடுதல் நீதியும் நியாயமும் ஆகும்.

❖ நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கும்போது இரு தரப்பினருக்கிடையே உள்ள ஒப்பந்தத்தை நீதிமன்றம் மதிக்க வேண்டும். ஆனால் அந்த ஒப்பந்தமானது சட்டப்படி நிர்ணயிக்கப்படும் வாடகையை விட அதிகமாக இருத்தல் கூடாது.

❖ நியாய வாடகையை நிர்ணயித்த பின்னர் வரி செலுத்துதல் போன்ற துணைக் கட்டுப்பாடுகளை நீதிமன்றம் விதிக்கக் கூடாது.

❖ நியாய வாடகை நிர்ணயித்தல் என்பது இரு தரப்பினருக்கும் நியாயமான வாடகையாக இருக்கவேண்டும். வாடகைதாரருக்கு அனுகூலமான வகையில் குறைந்த வாடகையை நீதிமன்றம் நீர்ணயிக்கக் கூடாது.

❖ வாடகையைத் தவிர, வாடகைதாரர் செலுத்தும் தவணை அல்லது ஊக்கத் தொகையையும் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் கருத்தில் கொள்ளவேண்டும்.

58. 'கட்டடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் தீர்மானிக்கப்படும் நியாய வாடகை, கட்டட உரிமையாளருக்கும் சாதகமானதல்ல; வாடகைதாரருக்கும் நேரியதானதல்ல'- கருத்துரை தருக. ('The fair rent fixed under the Buildings Lease and Rent Control Act is neither fair to the landlord nor to the tenant' - Comment) - Nov-2016.

1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடுச்) சட்டத்தின்கீழ் தீர்மானிக்கப்படும் நியாய வாடகை, வீட்டின் அல்லது

கட்ட உரிமையாளர் தான் செய்த முதலீட்டிற்கு உரிய வருவாயை திரும்ப பெறுவதை உறுதி செய்யும் அதே வேளையில், வாடகைதாரர்கள் மிக அதிகளவிலான வாடகை செலுத்த வேண்டிய நிலைக்கு தள்ளப்படுவதினின்றும் தடுக்கிறது. இது எவ்வாறு எனில், இச்சட்டத்தின்கீழ் நிர்ணயிக்கப்படும் வாடகையானது, வாடகைக்கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் சுயவிருப்பு ஏதுமின்றி சிலக்குறிப்பிட்ட உறுதியான பின்வரும் காரணிகளின் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்படுகிறது; அவை:

(i) மனையின் நடப்பு மதிப்பு;

(ii) கட்டடச் செலவு;

(iii) வசதிகளுக்காக செய்யப்பட்ட செலவு;

(iv) மொத்த செலவு; மற்றும்;

(v) தேய்மானம்

(மேற்குறிப்பிட்டுள்ள காரணிகள் குறித்து முந்தை வினாவிற்கான விடையில் குறிப்பிட்டுள்ள குறுந்தலைப்புகளில் காண்க).

59. நியாய வாடகை என்றால் என்ன? இது எந்தச் சூழ்நிலையில் திருத்தியமைக்கப்படலாம்? (What is fair rent? Under what circumstances it can be altered?) -June - 2002. (அல்லது)

❖ **எந்த சூழ்நிலைகளில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட நியாய வாடகையில் மாறுதல் செய்வது அனுமதிக்கப்படும்? (Under what circumstances, change in fair rent be allowed?)**

விடைக்குறிப்பு : (அ) நியாய வாடகை (ஆ) நியாய வாடகையில் அனுமதிக்கக்கூடிய மாற்றம் செய்வதற்கான சூழ்நிலைகள் (இ) பிரிவு 5-ன் நோக்கம் (ஈ) வாடகையை உயர்த்துவதற்கான சூழ்நிலைகள் (உ) பிரிவு 6-ன் நோக்கம்.

(அ) நியாய வாடகை:

நியாய வாடகை என்பது 1960-ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின் பிரிவு 4-ன்படி, வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரால் ஒரு கட்டிடத்திற்காக நிர்ணயிக்கப்படுவதாகும். இது வாடகைதாரரால் கட்டிட உரிமையாளருக்கு கொடுக்கப்படுவது. இது நபர்களை பொறுத்தது அல்ல. வாடகைதாரர் அல்லது கட்டிட உரிமையாளர் கூறுவது நியாய வாடகை ஆகாது. நியாய வாடகை என்பது மேலே குறிப்பிட்டவாறு சட்டத்தால் நிர்ணயிக்கப்படுவதாகும்.

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 4-ன்படி நியாய வாடகை என்பது குடியிருப்புக்கான கட்டிடத்தைப் பொறுத்தவரை அக்கட்டிடத்திற்கான மொத்த செலவில் வருடத்திற்கு ஒன்பது சதவீதமும், குடியிருப்பிற்கல்லாத கட்டிடத்திற்கு, அக்கட்டிடத்திற்கான மொத்த செலவில் பன்னிரண்டு சதவீதமுமாகும்.

எவ்வாறான சூழ்நிலைகளில் வாடகையில் மாற்றம் செய்யலாம் என்பதை இச்சட்டத்தின்பிரிவுகள் 5 மற்றும் 6 குறிப்பிடுகின்றன. இவற்றுள் நியாய வாடகையை மாற்றுவதற்கான சூழ்நிலைகள் குறித்து பிரிவு 5-ம், வாடகையை உயர்த்துவதற்கான சூழ்நிலைகள் குறித்து பிரிவு 6-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

(ஆ) நியாய வாடகையில் மாற்றம் செய்வதற்கு அனுமதிக்கக்கூடிய சூழ்நிலைகள் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5, மூன்று வகையான சந்தர்ப்பங்களில் நியாய வாடகையில் மாற்றம் செய்வதைக் குறிப்பிடுகிறது.

முதலாவதாக, கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் தன் சொந்த செலவில் ஏதேனும் இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது கூடுதல் வசதி செய்திருந்தால், வாடகையை உயர்த்தக்கோரி கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்கலாம். அத்தகைய விண்ணப்பத்தின் பேரில் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் இச்சட்டத்தின் வழிநின்று கூடுதல் வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம். வாடகையை உயர்த்தும்போது அக்கட்டிடம் அமைந்துள்ள வட்டாரத்தில் அத்தகைய இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது வசதி செய்யப்பட்டுள்ள அதனை ஒத்த கட்டிடங்களுக்கு கொடுக்கப்படும் வாடகையை விட அதிகமாக நிர்ணயிக்கக்கூடாது. மேலும் அத்தகைய இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது வசதி போன்றவற்றை செய்யும் பொழுது, அக்கட்டிடம் வாடகைதாரரின் உடைமையில் இருந்தால், அத்தகைய வசதியை வாடகைதாரரின் வேண்டுகோளின் பேரில் செய்யப்பட வேண்டும். **கல்கத்தா கெமிக்கல்ஸ் லிமிடெட் எதிர் தயூப்பாய் வகாரியா 1999 (3) CTC 202** என்ற வழக்கில், கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தில் ஏதேனும் மேம்பாடு, இணைப்பு அல்லது மாற்றம் போன்றவற்றை செய்திருந்தாலொழிய, மற்ற வகையில் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யக்கோரி தாக்கல் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ளுதல் கூடாது. அது முன்தீர்ப்புத் தடையாகும் (res-judicata) என குறிப்பிட்டது.

இரண்டாவதாக, நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்ட பிறகு குடியிருக்கும் இடத்தில் அல்லது வசதியில் (amenities) ஏதேனும் குறைதல் (decrease) அல்லது குறுகுதல் (dimnution) ஏற்பட்டால் வாடகைதாரர் நியாய வாடகையை குறைக்கக்கோரலாம்.

மூன்றாவதாக, 1973 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு)திருத்தச் சட்ட நடைமுறைக்கு முன் நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தால் அதை இச்சட்டத்தின்பிரிவு 4-ன்கீழ் மீண்டும் நிர்ணயிக்கக்கோரி கட்டிட உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைதாரரோ கோரலாம். அவ்வாறான விண்ணப்பத்தின் பேரில் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் மறுமுறை நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட மூன்று சந்தர்ப்பங்களில் தரப்பினர்களுக்கு இடையே பூசல் ஏற்படின், அத்தகைய பூசல் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரால் தீர்த்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

எவ்வாறான சூழ்நிலைகளில் வாடகையில் மாற்றம் செய்யலாம் என்பதை இச்சட்டத்தின்பிரிவுகள் 5 மற்றும் 6 குறிப்பிடுகின்றன. இவற்றுள் நியாய வாடகையை மாற்றுவதற்கான சூழ்நிலைகள் குறித்து பிரிவு 5-ம், வாடகையை உயர்த்துவதற்கான சூழ்நிலைகள் குறித்து பிரிவு 6-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

(ஆ) நியாய வாடகையில் மாற்றம் செய்வதற்கு அனுமதிக்கக்கூடிய சூழ்நிலைகள் :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5, மூன்று வகையான சந்தர்ப்பங்களில் நியாய வாடகையில் மாற்றம் செய்வதைக் குறிப்பிடுகிறது.

முதலாவதாக, கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் தன் சொந்த செலவில் ஏதேனும் இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது கூடுதல் வசதி செய்திருந்தால், வாடகையை உயர்த்தக்கோரி கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்கலாம். அத்தகைய விண்ணப்பத்தின் பேரில் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் இச்சட்டத்தின் வழிநின்று கூடுதல் வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம். வாடகையை உயர்த்தும்போது அக்கட்டிடம் அமைந்துள்ள வட்டாரத்தில் அத்தகைய இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது வசதி செய்யப்பட்டுள்ள அதனை ஒத்த கட்டிடங்களுக்கு கொடுக்கப்படும் வாடகையை விட அதிகமாக நிர்ணயிக்கக்கூடாது. மேலும் அத்தகைய இணைப்பு, மேம்பாடு அல்லது வசதி போன்றவற்றை செய்யும் பொழுது, அக்கட்டிடம் வாடகைதாரரின் உடைமையில் இருந்தால், அத்தகைய வசதியை வாடகைதாரரின் வேண்டுகோளின் பேரில் செய்யப்பட வேண்டும். **கல்கத்தா கெமிக்கல்ஸ் லிமிடெட் எதிர் தயூப்பாய் வகாரியா 1999 (3) CTC 202** என்ற வழக்கில், கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தில் ஏதேனும் மேம்பாடு, இணைப்பு அல்லது மாற்றம் போன்றவற்றை செய்திருந்தாலொழிய, மற்ற வகையில் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யக்கோரி தாக்கல் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ளுதல் கூடாது. அது முன்தீர்ப்புத் தடையாகும் (res-judicata) என குறிப்பிட்டது.

இரண்டாவதாக, நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்ட பிறகு குடியிருக்கும் இடத்தில் அல்லது வசதியில் (amenities) ஏதேனும் குறைதல் (decrease) அல்லது குறுகுதல் (dimnution) ஏற்பட்டால் வாடகைதாரர் நியாய வாடகையை குறைக்கக்கோரலாம்.

மூன்றாவதாக, 1973 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு)திருத்தச் சட்ட நடைமுறைக்கு முன் நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தால் அதை இச்சட்டத்தின்பிரிவு 4-ன்கீழ் மீண்டும் நிர்ணயிக்கக்கோரி கட்டிட உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைதாரரோ கோரலாம். அவ்வாறான விண்ணப்பத்தின் பேரில் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் மறுமுறை நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட மூன்று சந்தர்ப்பங்களில் தரப்பினர்களுக்கு இடையே பூசல் ஏற்படின், அத்தகைய பூசல் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரால் தீர்த்து வைக்கப்பட வேண்டும்.

(இ) பிரிவு 5-ன் நோக்கம் :

நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்ட பின், கட்டிட உரிமையாளர் தமது சொந்த செலவில் அக்கட்டிடத்திற்கு ஏதேனும் கூடுதல் வசதி அல்லது மேம்பாடுகள் செய்திருந்தால், அதற்கேற்ப வாடகைத் தொகையை கூடுதலாகப் பெற இப்பிரிவு வழிவகுக்கிறது. அதேபோல், நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்தபின் ஏதேனும் இடவசதி அல்லது இதர வசதிகளில் குறைவு ஏற்படின் அதற்கேற்ப வாடகைதாரரும் வாடகைத் தொகையை குறைத்துக் கொடுக்க இப்பிரிவு வழிசெய்கிறது.

(ஈ) வாடகையை உயர்த்துவதற்கான சூழ்நிலைகள் :

பிரிவு 6, வரிகளின் காரணமாக வாடகை உயர்த்துதலைக் குறிப்பிடுகிறது. அதாவது: (i) 1950 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் முதல் தேதியன்றோ அதன் பின்னரோ தொடங்கிய அரையாண்டில் கட்டிட உரிமையாளர் செலுத்த வேண்டிய வரிகள் மற்றும் மேல்வரிகள்; 1946 ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் மாதம் 30 ஆம் தேதியோடு முடிவடைந்த அரையாண்டுக்கு செலுத்திய வரிகள் மற்றும் மேல் வரிகளைவிட அதிகமாக இருந்தாலோ; அல்லது (ii) அக்கட்டிடம் முதன் முதலில் வாடகைக்கு விட்ட பின்னர் வந்த முழுமையான அரை ஆண்டுக்கான வரி மற்றும் மேல்வரி இவ்விரண்டில் எது பின்னிட்டு உள்ளதோ, அந்நிலையின்படி கூடுதலான தொகையை வாடகைதாரரிடம் இருந்து வசூலிக்க கட்டிட உரிமையாளருக்கு உரிமை உண்டு. இருப்பினும் அத்தகைய கூடுதல் வரிவிதிப்பு அத்தகைய கட்டிடத்தின் வாடகை உயர்வின் காரணமாக இருந்தால் இந்தக் கூடுதல் தொகையை வசூலிக்க இயலாது. இத்தகைய வாடகை உயர்வின் காரணமாக தரப்பினருக்கு இடையே பூசல் (சச்சரவு) ஏற்பட்டால் அதனை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் தீர்ததுவைக்க வேண்டும்.

(உ) பிரிவு 6-ன்நோக்கம்:

நகராட்சிகள் சட்டப்படி, வரி உயர்த்தப்பட்டால், உயர்த்தப்பட்ட வரி வீதத்தை வாடகைதாரர்களிடமிருந்து பெற இப்பிரிவு வழி செய்கிறது. **(ராவல் & கோ எதிர் இராமச்சந்திரன்1968 (2) MLJ 50)**. மேலும் ஒரு கட்டிடத்திற்கான வரி செலுத்தலுக்கும் அக்கட்டிட வாடகைக்கும் தொடர்பு உள்ளது என்று காட்டுவது இப்பிரிவின் நோக்கமாகும். **(பரமேஸ்வரன்எதிர் இராஜவேலன்1974 (2) MLJ 388)** ஆனால் கட்டிடத்தின் வாடகை உயர்த்தப்பட்டதன் காரணமாக வரி உயருமாயின். கூடுதல் வரி விதிப்புத் தொகையை வாடகைதாரரிடமிருந்து கட்டிட உரிமையாளர் பெற இயலாது.

60. தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்படுத்தும் சட்டம் 1960-ன்கீழ் வாடகைதாரரை வெளியேற்றும் காரணங்களை விளக்குக.(State the grounds for eviction under the Tamil Nadu Buildings Lease and Rent Control Act, 1960) - May-2019 (அல்லது)

❖ **ஒரு கட்டிடத்தின் வாடகைதாரரை எந்தெந்த சூழ்நிலையில் நிலக்கிழார் வெளியேற்றுகை செய்ய முடியும் என்பதை**

விளக்குக. (Explain the circumstances under which a landlord can vacate the tenant of a building) - Nov-2018 (v) (அல்லது)

❖ தமிழ்நாடு கட்டிட (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960-ன்கீழ் ஒரு வாடகைதாரரை என்ன காரணங்களுக்காக வெளியேற்ற முடியும்? (What are the grounds for eviction of a tenant under the Tamil Nadu Building (Lease and Rent Control) Act, 1960?] - May-2018 (v). (அல்லது)

❖ தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின்கீழ் ஒரு வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்களை வெளிக்கொணர்க. [Bring out the grounds of eviction under the T.N. Buildings (Lease and Rent Control) Act, 1960]-Nov-2014. (அல்லது)

❖ 1960 ஆம் ஆண்டின் கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு 10(2) முதல் பிரிவு 10(3) வரை வகை செய்யப்பட்டுள்ள ஒரு வாடகைதாரரை வெளியேற்-றுவதற்கான காரணங்களை சுருக்கமாக விவரி. (Explain briefly the grounds of eviction of a tenant provided under sections 10(2) to 10(3) of the Tamil Nadu Buildings (Lease and Rent control) Act 1960) -Jun -2009.

SN - 73 வேண்டுமென்றே தவறுகை / Wilful default., Nov-2015, May-2018 (v)

SN - 74 உள்வாடகை அல்லது கீழ்க்குத்தகை / Sub-letting, May-2018 (v), May-2018.

SN - 75 சேதப்படுத்துதல் அல்லது வீணாக்குதல் / Acts of Waste

SN - 76 தமிழ்நாடு குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு சட்டம் 1960-ன்கீழ் தொல்லை / Nuisance under the TN lease and Rent Control Act, 1960 - Nov-2017(v).

SN - 77 உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் / Denial of Title - Nov-2014

SN - 78 கூடுதல் இடவசதி / Additional Accomodation - Nov-2018(v).

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை: வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள்(1) வேண்டுமென்றே வாடகையை செலுத்த தவறுதல் - (2) கீழ்க் குத்தகைக்கு விடுதல் (3) வேறு நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தை பயன்படுத்துதல் (4) சேதப்படுத்துதல் அல்லது வீணாக்குதல் (5) ஒழுக்க விரோதச் செயல்கள் (6) தொல்லை தரும் செயல்கள் (7) வாடகைதாரர் கட்டிடத்தில் தங்கியிருக்காமை (8) உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் (9) சொந்த பயன்பாட்டிற்கு கோருதல் (10) கூடுதல் குடியிருப்பிற்கான தேவை.

1960 ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்பிரிவு 10, எத்தகைய காரணங்களின்அடிப்படையில் ஒரு கட்டிட உரிமையாளர் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவின்கீழ் கொடுக்கப்பட்டுள்ள பத்து காரணங்களில் கட்டிட உரிமையாளர் பொருத்தமான காரணத்தின் அடிப்படையில் கட்டுப்பாடு அதிகாரி முன்விண்ணப்பிக்க வேண்டும். கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியும் வாடகைதாரருக்கு முறையான வாய்ப்பளித்து கேட்டறிந்து தக்க விசாரணை மேற்கொண்டு, கட்டிட உரிமையாளர் வாடகைதாரர் வெளியேற்றப் படுவதற்கான காரணததை மெய்ப்பிப்பாராயின் வெளியேற்றுகை உத்தரவிடுவார். கட்டிட உரிமையாளர், வெளியேற்றத்திற்கான காரணத்தை மெய்ப்பிக்கத் தவறினால், கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் வெளியேற்றுகை மனுவை தள்ளுபடி செய்வார்.

வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள்

வ.எண்	காரணம்	சட்டப்பிரிவு
1.	வேண்டுமென்றே வாடகையை செலுத்த தவறுதல்	10(2) (i)
2.	கீழ்க்குத்தகை அல்லது உள் வாடகை	10(2) (ii) (a)
3.	வேறு நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தை பயன்படுத்துதல்	10(2) (ii) (b)
4.	சேதப்படுத்துதல் அல்லது வீணாக்குதல்	10(2) (iii)
5.	ஒழுக்க விரோதச் செயல்கள் அல்லது சட்ட விரோத நோக்கிற்கு பயன்படுத்துதல்	10(2) (iv)
6.	தொல்லை தரும் செயல்கள்	10(2) (v)
7.	வாடகைதாரர் கட்டிடத்தில் தங்கியிருக்காமை	10(2) (vi)
8.	உரிமை மூலத்தை மறுத்தல்	10(2) (vii)
9.	சொந்த பயன்பாட்டிற்கு கோருதல்	10(3) (a)
10.	கூடுதல் குடியிருப்பிற்கான தேவை	10(3) (c)

இனி மேலே குறிப்பிட்டுள்ள ஒவ்வொன்றைப் பற்றியும் காண்போம்.

(1) வேண்டுமென்றே வாடகையை செலுத்த தவறுதல் (wilful default) [பிரிவு 10(2) (i)] .

ஒரு வாடகைதாரர் வாடகையை, கட்டிட உரிமையாளரிடம் செய்து கொண்டுள்ள ஒப்பந்தத்தின்படி, செலுத்த வேண்டிய நாளுக்கு பதினைந்து நாட்கள் கழிந்த பிறகும் செலுத்தாமல் இருந்தாலோ அல்லது அத்தகைய ஒப்பந்தம் எதுவும் இல்லாதபோது, ஒரு மாதத்தின் வாடகையை அடுத்த மாத இறுதிவரை செலுத்தாமலோ அல்லது செலுத்த முற்படாமல் இருந்தாலோ, கட்டிட உரிமையாளர் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் வெளியேற்றுவதற்கான மனுவினை தாக்கல் செய்யலாம்.

'சாதாரண தவறுதல்' என்பதற்கும் 'வேண்டுமென்றே தவறுதல்' என்பதற்கும் இடையே வேறுபாடு உள்ளது. இப்பிரிவின்கீழ் வாடகை செலுத்துவதற்கு வாடகைதாரர் தவறும்போது, அத்தவறு வேண்டுமென்றே செய்யப்பட்டது என்பதை அறிந்துகொள்ள வேண்டுமானால், 'இரண்டுமாத காலத்திற்குள்' வாடகை செலுத்த வேண்டும் என்கிற கட்டிட உரிமையாளரின்

அறிவிப்பு கொடுத்தும். வாடகைதாரர் வாடகையை செலுத்தாமல் அல்லது செலுத்த முன்வராதபோது மட்டுமே, அவர் வேண்டுமென்றே வாடகையை கொடுக்காமல் தவறு செய்ததாக கொள்ளப்பட வேண்டும்.

சிவன்ராஜ் எதிர் எசக்கிமுத்து (ii) CTC 215 (224-225) என்ற வழக்கில் கட்டிட உரிமையாளர் முன்பணமாக ரூ. 5000/-ஐ வாடகைதாரரிடமிருந்து பெற்ற பின்பு வேண்டுமென்றே வாடகை செலுத்த தவறுதல் (பிரிவு 10(2) (i)) என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் வெளியேற்ற முடியாது. ஏனெனில், 1960 ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம் பிரிவு - 7-ன்கீழ் கட்டிட உரிமையாளர் ஒரு மாத வாடகை பணத்தை மட்டுமே முன்பணமாக பெற வேண்டும். எனவே மீதமுள்ள பணத்தை வாடகையில் சரிசெய்து கொள்ளவேண்டும் என்று இவ்வழக்கில் கூறப்பட்டது.

வேண்டுமென்றே தவறுதல்: ஒரு தவறுகை வேண்டுமென்றே தவறுகை என்று கூறப்பட வேண்டுமானல், அது தவறு செய்யக் கூடிய உள்நோக்கத்தோடும் (intentional) தெரிந்த நோக்கத்தோடும் (deliberate) முன்கணித்தும் (calculated) உளமறிந்தும் (conscious) மற்றும் சட்ட விளைவுகளை (legal consequences) அறிந்தும் செய்யப்பட வேண்டும். வேண்டுமென்றே தவறுகைக்கான மூன்று அடிப்படை கூறுகள் பின்வருமாறு: (அ) ஒரு செயலைச் செய்பவரோ அல்லது செய்யாமல் விடுபவரோ தன்விருப்புடன் செயல்பட வேண்டும். (ஆ) அத்தகைய தன்னுடைய செயலால் அல்லது செய்யாமல் விடுவதால் ஏற்படும் விளைவை நன்கு அறிந்திருக்க வேண்டும். (இ) முயற்சி செய்யும் மனமில்லாத அசட்டையில் (careless) இருந்து வேண்டுமென்றே செய்யப்படுதல் என்ற குற்றச் சாட்டிற்கு உள்ளாகியிருக்க வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட மூன்று கூறுகளும் இருப்பின் வேண்டுமேன்றே தவறு செய்ய வேண்டும் என்கிற மனநிலை இருப்பதை அறிந்துகொள்ளலாம்.

(2) கீழ்க் குத்தகை அல்லது உள்வாடகை (Sub-letting) [பிரிவு 10(2) (ii) (a)]:

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 10(2) (ii) (a) கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்து மூல அனுமதியின்றி உள்வாடகைக்கு விடுவதை தடை செய்கிறது. அதாவது 23.10.1945-ம் தேதிக்குப் பின்னர் (1) கட்டிட உரிமையாளரின்எழுத்து மூல அனுமதியின்றியும் (2) உள்வாடகைக்கு விடுவதற்கான அதிகாரம் வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்படாமலும் இருக்கும்போது, வாடகைதாரர் உள்வாடகைக்கு விடுவாராயின், அத்தகைய காரணத்தின் அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளர் வெளியேற்றுகை உத்தரவினை அளிக்குமாறு விண்ணப்பிக்கலாம்.

இச்சட்டம் வாடகைதாரருக்கு பாதுகாப்பு அளிக்கக்கூடியது. இருப்பினும் கட்டிடத்தின் உடைமையை மற்றொருவரிடம் ஒப்படைத்துவிட்ட வாடகைதாரருக்கு இச்சட்டம் உதவாது. உள்வாடகைக்கு விட்டு இலாபம் அடையும் வாடகைதாரருக்கு இச்சட்டத்தின் பயன்கிட்டாது. அதேபோல் சட்ட அங்கீகாரமின்றி உள்வாடகைதாரராக வந்தவருக்கு இச்சட்டம் அனுகூலமாக இருக்காது.

இச்சட்டத்தின் பலனை வாடகைதாரர் அடைய வேண்டுமென்றால் அவர் சட்டபூர்வமான வாடகைதாரராக இருக்க வேண்டும்.

கட்டிட உரிமையாளரின் சம்மதம் உட்கிடையாகவோ அல்லது வெளிப்படையாகவோ இருக்கலாம். ஆனால் அது எழுத்து மூலமாக இருக்க வேண்டும். உள்வாடகைக்கு விடப்பட்டதை கட்டிட உரிமையாளர் ஒப்புகொண்டதை எழுத்து மூலமாக மெய்ப்பிக்க வேண்டும். அவ்வாறு மெய்ப்பிக்க தவறினால் வெளியேற்றுகை உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டே ஆக வேண்டும்.

சுப்ரமணியன் எதிர் மலர்செல்வி (99 LW 1064)., வாடகைதாரர் மற்றும் உள்வாடகைதாரர் எனக் கூறப்படும் நபர் ஆகியோருக்கு இடையேயான உறவு அவர்கள் இருவருக்கு மட்டுமே தெரிந்த தனிப்பட்டதோர் விவரமாகும். எனவே உள்வாடகைதாரர் எனக் கூறப்படும் நபர் கட்டிடத்தில் இருந்ததற்கான காரணத்திற்கு, மனத்திருப்தியடையும் வகையில் வாடகைதாரரோ அல்லது உள்வாடகைதாரராக கருதப்படும் நபரோ விளக்கம் அளிக்க வேண்டும். இல்லையேல் கட்டிடத்தில் முற்றிலும் அறிமுகம் இல்லாத வேற்று மனிதர் புதிய வியாபாரம் நடத்தி வருவதாகக் காணப்படும்போது அக்கட்டிடம் உள்வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கலாம் என்று யூகிப்பதற்கு நீதிமன்றத்திற்கு உரிமையுண்டு.

(3) வேறு நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தை பயன்படுத்துதல் (Different user) [பிரிவு 10 (2) (ii) (b)]:

கட்டிடம் ஒன்று 'எந்த நோக்கத்திற்காக' வாடகைக்கு விடப்பட்டதோ, அந்நோக்கத்திற்கு அல்லாமல் வேறு நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்தப்பட்டால், கட்டிட உரிமையாளர் வெளியேற்று உத்தரவினை வேண்டி மனுச் செய்யலாம். இருப்பினும் வாடகைதாரர் ஒருவர் கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்து மூல அனுமதி பெற்றிருப்பாராயின் வேறு நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்தலாம்.

நோக்கம்: 'நோக்கம்' என்ற சொல் இச்சட்டத்தில் வரையறுக்கப்படவில்லை என்பதால் அது தெளிவில்லாமல் உள்ளது எனக் கருதமுடியாது. எந்த நோக்கத்திற்காக ஒரு கட்டிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ளது என்பதனை வாடகை ஆவணத்தைக் கொண்டு அறிந்துகொள்ள முடியும். அல்லது வியாபாரம் என்ன என்பதை வாய்மொழி சாட்சியத்தின் வாயிலாகவும் அறியலாம்.

கட்டிட உரிமையாளரும் வாடகை தாரரும் கட்டிடத்தை பயன்படுத்தும் விதம்: ஒரு கட்டிடத்தை எந்த வகையில் பயன்படுத்தல், தகுமோ அவ்வகையில் தான் கட்டிட உரிமையாளர் அதனைப் பயன்படுத்துவார். கட்டிடத்தின் கட்டுமானம், மதிப்பு போன்றவற்றிற்கு பாதிப்பு ஏற்படும் வகையில் அதனை பயன்படுத்தமாட்டார். ஆனால் கட்டிடத்தின் வாடகைதாரர், தன்னுடைய வியாபார நோக்கினைத்தான் முதன்மையாகக் கருதுவாரே தவிர கட்டிடத்தின்மதிப்பு, பாதுகாப்பு போன்றவற்றைக் குறித்து கவலைப்படமாட்டார். எனவேதான் பெரும்பாலும் கட்டிட வாடகை ஆவணத்தில், வாடகைதாரர் கட்டிடத்தை எந்நோக்கிற்காக பயன்படுத்தவிருக்கிறார் என்பதை கட்டிட உரிமையாளர்கள் வலியுறுத்தி குறிப்பிடச் செய்கின்றனர்.

வாடகைதாரர் வேறுநோக்கத்திற்காக கட்டத்தைப் பயன்படுத்தும்போது, கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்துமூல ஒப்புதல் இன்றியமையாததாகும். கட்டிட உரிமையாளரின் குறிப்பிசைவோ அல்லது அவரின் செயலின் மூலம் ஏற்படும் முரண்தடையோ எழுத்து மூல சம்மதம் என்ற சட்டத்தேவைக்கு ஈடாகாது.

B.M.A. நஜீரா பேகம் எதிர் A.M.S. தாகிம் 2000 (4) CTC 474.. இவ்வழக்கில் 'பிளாஸ்டிக்' பொருட்கள் விற்பனை செய்வதற்காக கடை வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்தது. பின்னர் அத்தொழிலில் நட்டம் ஏற்பட்டதால், அக்கடையின் ஒரு பகுதியில், கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்து மூல அனுமதியின்றி 'கட்-பீஸ்' துணி வியாபாரம் தொடங்கப்பட்டது. கட்பீஸ் துணி வியாபாரம் முதன்மைத் தொழிலான பிளாஸ்டிக் வியாபாரத்திற்கு ஒத்ததாகவோ அல்லது துணையானதாகவோ இல்லாத காரணத்தினாலும், கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்து மூல சம்மதம் பெறாததாலும் வாடகைக்கு விடப்பட்ட நோக்கிற்கு மாறான பயன்பாட்டிற்காக கட்டிடத்தை பயன்படுத்தியதாக முடிவு செய்து நீதிமன்றம் வெளியேற்றுகை உத்தரவினை பிறப்பித்தது.

(4) சேதப்படுத்துதல் அல்லது வீணாக்குதல் (Acts of Wastes) [பிரிவு 10 (2) (iii)]

வாடகைதாரர் தான்வாடகைக்கு பெற்ற கட்டிடத்தை வீணாக்கவோ அல்லது அதன் மதிப்பு அல்லது பயன்பாட்டினுக்கு சேதம் ஏற்படும்படியான செயல்களை செய்தாலோ அல்லது செய்ய காரணமாக இருந்தாலோ, கட்டிட உரிமையாளர் அவரை வெளியேற்றுவதற்கான விண்ணப்பத்தை செய்யலாம்.

இப்பிரிவின் நோக்கம்: வாடகைதாரர், உடைமையிலுள்ள கட்டிடத்திற்கும், அதன் பயன்பாட்டிற்கும் சேதம் உண்டாக்கும் செயலை செய்யாதிருக்கும் வகையில் தடை செய்வதே இப்பிரிவின் நோக்கமாகும்.

சேதமுறச் செய்யும் செயல்கள் :கீழ்க்காணும் செயல்கள் கட்டிடத்திற்கு சேதத்தை ஏற்படுத்தும் செயல்கள் என நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளில் சிலவாகும்.

❖ மேல் நிலைத் தொட்டிக்கு செல்லும் நீர்க்குழாயை அறுத்து வாடகைதாரர் தனி தண்ணீர்க்குழாய் அமைத்துக்கொள்ளல்.

❖இரு அறைகளுக்கு இடையே உள்ள சுவரை கட்டிட உரிமையாளரின் அனுமதியின்றி இடித்து கதவு பொருத்துதல்

❖ சாக்கடை நீர் செல்லும் குழாயைத் தடுத்து தேங்கச் செய்தல்.

❖ கட்டிட உரிமையாளரின் அனுமதியின்றி படிக்கட்டுகளை மாற்றியமைத்தல்.

சேதம் ஏற்படுத்தாத செயல்கள் : பின்வரும் செயல்கள் சேதம் ஏற்படுத்தாத செயல்கள் என நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளில் சிலவாகும்.

❖ கடையின் முகப்பில் சாளர விதானம் அமைத்தல்.

❖ கட்டிடத்திற்கு ஊறு விளைவிக்காத வகையில் தற்காலிக சுவர் எழுப்பி ஓர் அறையை இரண்டாக பிரித்தல்.

❖ உணவகத்தில் புகைப்போக்கி அமைத்தல்.

❖ பழையக் கூரையை எடுத்துவிட்டு புதுக்கூரை வேய்தல்.

D. ஸ்ரீனிவாசலு எதிர் K. சூர்யராவ் (1986) II MLJ 307., தண்ணீர் தட்டுப்பாடு நிலவும் இடத்தில், வாடகைதாரர் மேல்நிலைத் தொட்டிக்கு செல்லும் நீர்க் குழாயை அறுத்து தன் பயன்பாட்டிற்கு நீர் எடுப்பது வீணாக்கும் செயல் மட்டுமன்று, இது தான்மட்டும் பெருமளவு நீரை எடுப்பதன்காரணமாக அக்கட்டிடத்தில் குடியிருக்கும் பிற வாடகைதாரர்களின் நீர் பகிர்மாணத்தின்அளவை குறைப்பதால் தொல்லை தரும் செயலுக்கும் இடமளிக்கக் கூடியதாகும் என்று நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

(5) ஒழுக்க விரோதச் செயல் (அல்லது) சட்ட விரோத நோக்கிற்கு பயன்படுத்துதல் (Immoral or Illegal purpose) [பிரிவு 10 (2) (iv)]:

ஒழுக்கமில்லாத அல்லது சட்டவிரோதமான செயல்களுக்காக, வாடகைதாரர் வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்தினால், கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் அவரை வெளியேற்ற வேண்டி கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கலாம். இருப்பினும் கட்டிட உரிமையாளர் இப்பிரிவின்கீழ் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற கீழ்க்காணும் இரு கூறுகளை மெய்ப்பிக்க வேண்டும். அவை :

(1) ஒழுக்கம் தவறிய அல்லது சட்ட விரோதச் செயல்களுக்காக அப்போது நடைமுறையில் இருக்கும் எந்தச் சட்டத்தின் கீழாவது வாடகைதாரர் தண்டிக்கப்பட்டார்.

(2) மேற்குறிப்பிட்ட ஒழுக்கம் தவறிய அல்லது சட்ட விரோத நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தை பயன்படுத்தினார் அல்லது பயன்படுத்த அனுமதித்தார் என்பதாகும்.

இரத்தினம் நாயக்கர் எதிர் மணிநாயக்கர் 1955 (1) MLJ SN-2., என்ற வழக்கில் இப்பிரிவின் செயல்தன்மை ஆராயப்பட்டது. குடியிருப்பதற்காக வாடகைக்கு பெறப்பட்ட வீட்டில், வாடகைதாரர் கட்டிடத்தை சூதாடும் இடமாக மாற்றிவிட்டார் எனக் கூறமுடியாது என்று நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. மேலும் வாடகைதாரர் கட்டிடத்தைப் பெற்றதன் முதன்மை நோக்கம் குடியிருப்பதற்காகவே. அத்தகைய முதன்மை நோக்கம் தொடர்ந்திருக்கும்பொழுது, ஒரே ஒரு முறை சட்ட விரோதச் செயலில் ஈடுபட்டார் என்பதற்காகக் கட்டிடத்தை சட்ட விரோதச் செயல்கள் செய்வதற்கென்றே மாற்றிவிட்டார் என்று வாதிடுவது அபத்தமானது என்றும் குறிப்பிட்டது. ஒழுக்கக் கேடான அல்லது சட்ட விரோதச் செயல்களை செய்வதற்காக பயன்படுத்துதல் என்பதற்கு ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட தடவைகளில் அத்தகைய செயல்களை செய்வதற்காக அக்கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்துவது அவசியமாகும் என்று நீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் விளக்கமளித்தது.

(6) தொல்லை தரும் செயல்கள் (Acts of nuisance) [பிரிவு 10 (2) (v)]

'தொல்லை' என்ற சொல்லுக்கான வரையறை இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லை. இருப்பினும் பிரிவு 10 (2) (V)-ன்வாசகங்களை

படிக்கும்போது ஓர் வாடகைதாரர் (1) தான் குடியிருக்கும் அதே கட்டிடத்தின் மற்ற பகுதிகளில் உள்ள வாடகைதாரர்களுக்கும், (2) அருகில் உள்ள கட்டிடங்களில் குடியிருக்கும் வாடகை தாரர்களுக்கும் தொல்லை தருவாராயின் கட்டிட உரிமையாளர் அவரை வெளியேற்ற முடியும், வாடகைதாரரின் தொல்லை தரும் செயல்கள் தனித்தொல்லையாகவோ அல்லது பொதுத் தொல்லையாகவோ இருக்கலாம்.

தொல்லை தரும் செயல்கள் : கீழ்க்காணும் செயல்கள் தொல்லைகள் என நீதிமன்றங்கள் முடிவு செய்துள்ளவைகளில் சிலவாகும்.

❖ கழிவு நீர்த் தொட்டியை அடைத்து, மற்ற வாடகைதாரர் வீட்டு முன்பு வழிந்தோடச் செய்தல்.

❖ கட்டிட உரிமையாளரை இழிவாக ஏசுதல்.

❖ அநாகரிகமானமுறையில் உடல் உறுப்புகளை வெளியே காட்டுதல்.

❖ விபச்சார விடுதி நடத்துதல்.

❖ தீமை விளைவிக்கத்தக்க புகை (Smoke) அல்லது ஆவியை (vapour) வெளியேற்றுதல்.

வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடத்தில் இருந்து கொண்டு தொல்லை கொடுத்தால்தான் இப்பிரிவினை பயன்படுத்த முடியும் என்று எங்கும் கூறப்படவில்லை. எனவே வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடத்தின் அருகிலிருந்து தொல்லை கொடுத்தாலும் இப்பிரிவு பொருந்தும் **(A. தாஸ் ஆரோக்கியநாதன் எதிர் S. ரீட்டா (1984) 2 MLJ 194).**

(7) வாடகைதாரர் கட்டிடத்தில் தங்கியிருக்காமை (Non-occupation of the building): [பிரிவு 10 (2) (vi)]

தக்க காரணமின்றி ஒரு வாடகைதாரர் வாடகைக்கு விடப்பட்ட இடத்தில் நான்கு மாதங்களுக்கு மேல் தொடர்ந்து குடியிருக்காமல் இருந்தால் அவரை வெளியேற்ற பின்வரும் இரு நிபந்தனைகள் முக்கிய பங்கு வகிக்கின்றன. அவை (1) வாடகைதாரர் தொடர்ந்து நான்கு மாதங்களுக்கு மேல் தங்கியிருக்கவில்லை அல்லது வாடகைக்கு விடப்பட்ட அக்கட்டிடத்தை பயன்படுத்தவில்லை என்பதை கட்டிட உரிமையாளர் மெய்ப்பிக்க வேண்டும். (2) அத்தகைய செயல் தக்க காரணமின்றியும் இருக்க வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளும் மனைப்பகுதிக்கு பொருந்தாது. சட்டமியற்றியோர் வாடகைதாரரின் நலனை முன்னிட்டு தக்க காரணமின்றி என்ற சொற்றொடரை பயன்படுத்தியுள்ளார்.

A. குலாம் முகமது எதிர் A.K.M. பிச்சை மரைக்காயர் (1981) 1 MLJ 99., வாடகைதாரர் ஒருவர் தன் வியாபாரத்திற்கு தேவையான பொருட்களை வாடகைக்கு பெற்ற இடத்தில் வைத்திருப்பதுடன்,தினிசரி அடிப்படையில் இல்லாவிட்டாலும் கூட தன் முகவர் மூலமாக அவ்வப்போது வியாபாரம் நடத்தி வருகிறார் என்பதை சந்தேகத்திற்கு இடமின்றி மெய்ப்பிப்பாராயின், வாடகைதாரர்

அக்கட்டிடத்தினை தொடர்ந்து தன் உடைமையில் கொண்டுள்ளார் என்பதற்கு போதுமானதாகும்.

(8) உரிமை மூலத்தை மறுத்தல் (Denial of title) [பிரிவு 10 (2) (vii)]:

இப்பிரிவின்படி ஒரு வாடகைதாரர், கட்டிட உரிமையாளருக்கு அந்த கட்டிடத்தில் அவருக்குள்ள உரிமையை மறுத்தும், தமக்கு அக்கட்டிடத்தில் நிரந்தரமாக குடியிருப்பதற்கு உரிமை உண்டென்றும் கூறும்பொழுது, வாடகைதாரர் மறுப்பும், கோரிக்கையும் நியாயமற்றவை என்று கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு தெளிவாக தெரிந்தால் அந்த கட்டிடத்தை கட்டிட உரிமையாளரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டுமென்று உத்தரவிடலாம். அவ்வாறு தெளிவு ஏற்படாவிட்டால், வாடகைதாரரை வெளியேற்ற வேண்டும் என விண்ணப்பிக்கும் கட்டிட உரிமையாளரின் மனுவை நிராகரிக்கலாம்.

வாடகைதாரர் நல்லெண்ணத்தின்(bona-fide) அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்துள்ளார் என்று கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் உளநிறைவு அடைந்து அதை தனது தீர்ப்பில் குறிப்பிட்டிருந்தால், வீட்டின் உரிமையாளர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் சென்று தன்உரிமை மூலத்தை நிலைநாட்டலாம்.

நாம் இதுவரை மேலே கண்ட ஏழு காரணங்களின் அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளர் வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கு கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் நேரடியாக மனுச்செய்து வெளியேற்று உத்தரவினைப் பெறலாம் என்பதைக் கண்டோம். ஆனால் இப்பிரிவின்கீழ், கட்டிட உரிமையாளருக்கு அக்கட்டிடத்தின் மேல் கொண்டுள்ள உரிமையின் பொருட்டு தீர்மானிக்க வேண்டியிருப்பதால் அதை உரிமையில் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர கீழ்க்காணும் இரு நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்யப்பட வேண்டும். அவை (1) வாடகைதாரர் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் முன்னிலையில் கட்டிட உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை மறுத்திருக்க வேண்டும். (2) வாடகைதாரரின் அத்தகைய மறுப்பு நல்லெண்ணத்தின் அடிப்படையில் அமைந்துள்ளது என கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் தனது தீர்ப்பில் குறிப்பிட்டிருக்க வேண்டும்.

T.A. அப்துல் காதர் எதிர் இராஜம்மாள் (1980) 1 MLJ 331 பிரிவு 10(2)--ல்., குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஏதேனும் ஒரு காரணத்தின் அடிப்படையில் வெளியேற்று உத்தரவினை பெறவிரும்பும் வீட்டு உரிமையாளர் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்க வேண்டியது அவசியம். உரிமையில் நீதிமன்றத்தின் ஆள்வரையை பயன்படுத்திட முக்கியமான நிபந்தனை என்னவெனில், வீட்டு உரிமையாளரின் உரிமை மூலத்தை (title) மறுக்கும் வாடகைதாரரின் கோரிக்கை நல்லெண்ணத்தின் (bonafide) பேரிலானது என்கிற கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் பதிவாகும். இத்தகைய பதிவில்லாமல், பிரிவு 10-ல் குறிப்பிட்டுள்ள ஏதேனும் ஒரு காரணத்திற்காக வீட்டின் உரிமையாளர் நேரடியாக உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு சென்று வெளியேற்றுவதற்காக தீர்ப்பாணையை பெறமுடியாது.

(9) சொந்த பயன்பாட்டிற்கு கோருதல் (Personal occupation) [பிரிவு 10 (3) (a)]:

கீழ்க்காணும் மூன்றுவித நேர்வுகளில் கட்டிடத்தின்உரிமையாளர் தமது சொந்த பயன்பாட்டிற்காக வாடகைதாரர் சுவாதீனத்திலுள்ள கட்டிடத்தை ஒப்படைக்கக் கோரி கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கலாம். அவை :

(1) குடியிருப்பிற்காக கட்டிடத்தை திரும்பப் பெறல் :

(2) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தில் வாகனத்தை நிறுத்துவதற்காக கோருதல் ; மற்றும்

(3) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தை தொழில் நடத்துவதற்காக கோருதல். மேற்குறிப்பிட்டுள்ள காரணங்கள் ஒவ்வொன்றைப் பற்றி சுருக்கமாகக் காண்போம்.

(1) குடியிருப்பதற்காக கட்டிடத்தை திரும்ப பெறுதல் [பிரிவு (10 (3) (a) (i)]: வீட்டின் உரிமையாளர், வாடகைதாரரிடம் தமக்கோ அல்லது தன் குடும்பத்தைச் சேர்ந்த எவரேனும் ஒருவரின் தேவைக்காகவோ வீட்டை ஒப்படைக்குமாறு கோரலாம். இங்கே கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில், அவ்வாறு கோரும் வீட்டின் உரிமையாளருக்கோ அல்லது வீடு தேவைப்படும் அவர்தம் குடும்பத்தின் உறுப்பினருக்கோ, சம்பந்தப்பட்ட மாநகர், நகர் அல்லது கிராமத்தில் அவருக்கு சொந்தமான வீட்டில் குடியிருக்கக் கூடாது. அதாவது வேறு குடியிருப்பதற்கான வீடு இல்லாமல் இருக்க வேண்டும்.

புருஷோத்தம் செட்டியார் எதிர் பரசுமால் சௌகார் (1977) 1 MLJ 275., தனது சொந்த வீட்டில் குடியிருக்கும் வீட்டு உரிமையாளர், தக்க காரணமின்றி தமக்கு சொந்தமான வேறொரு வீட்டில் குடியிருக்கும் வாடகைதாரரை வெளியேற்றக்கூடாது. இத்தகைய தடை, தகைமை (equity) மற்றும் நன்மனச்சான்று (good conscience) ஆகியவற்றை அடிப்படையாகக் கொண்ட மிக உயரிய கொள்கையினின்று எழுந்ததாகும் என்று நீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டது.

(2) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தில் வாகனத்தை நிறுத்துவதற்காகக் கோருதல் [பிரிவு 10 (2) (ii)., இந்த உட்பிரிவின் கீழ் கட்டிட உரிமையாளர் தமக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தை கோருவதற்கான நிபந்தனை என்னவெனில், கட்டிடத்தின் உரிமையாளருக்கு அல்லது அவர் குடும்பத்தைச் சார்ந்த உறுப்பினர்கள் எவருக்காவது வாகனத்தை நிறுத்துவதற்காக என்று இருக்கவேண்டும். மேலும் கட்டிடத்தின் உரிமையாளருக்கோ அல்லது கட்டிடம் தேவைப்படும் அவர் குடும்பத்தின் உறுப்பினருக்கோ வேறு கட்டிடம் இல்லாமல் இருக்கவேண்டும்.

(3) குடியிப்பு அல்லாத இடத்தை தொழில் நடத்துவதற்காக கோருதல் [பிரிவு 10 (3) (a) (iii)., குடியிருப்பு அல்லாத ஒரு கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் தமக்கு அல்லது தமது குடும்பத்து உறுப்பினரின் தொழில் நடத்தும் தேவைக்காக வாடகைக்கு விடப்பட்ட இடத்தை ஒப்படைக்க கோரலாம்.

கிருஷ்ணரெட்டி எதிர் S. வாசுதேவயாஸ் (1984) 1 MLJ 22 : என்ற வழக்கில் பிரிவு 10(3) (a) (iii)-ஐ நிறைவேற்றுவதற்கு தேவையான உட்கூறுகளாக நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் பின்வருமாறு :

(அ) கட்டிடம் குடியிருப்புக்கு அல்லாததாக இருக்கவேண்டும்.

(ஆ) வெளியேற்று மனு தாக்கல் செய்யும் தேதியன்று தொழிலை நடத்திக் கொண்டிருக்க வேண்டும் ; மற்றும்

(இ) அவர் வசித்துவரும் நகரத்தில், அவரின் தொழில் நோக்கத்திற்காக, அவருக்கு சொந்தமான வேறு குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தில் அவர் இல்லாமல் இருக்கவேண்டும்.

பொதுவாக பிரிவு 10(3) (a) -ன்கீழான மூன்று தேவைகளும் கட்டிட உரிமையளரின் நல்லெண்ணத்தின்(bona-fide) பேரில் எழுந்ததாக இருக்க வேண்டும்.

(10) கூடுதல் குடியிருப்பிற்கான தேவை (Additional accomodation) [பிரிவு 10(3) (c)] :

ஒரு குடியிருப்பாக உள்ள அல்லது குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியை மட்டும் தம் ஆளுகையில் வைத்திருக்கும் ஓர் கட்டிட உரிமையாளர், தாம் குடியிருப்பதற்கு அல்லது தொழில் நடத்துவதற்கு கூடுதலான இடம் தேவைப்படுகிறது என்பதன்அடிப்படையில் அக்கட்டிடத்தின் மற்றப்பகுதியை முழுவதுமாகவோ அல்லது ஒரு பகுதியை மட்டுமோ தன்சுவாதீனத்தில் கொண்டுள்ள வாடகைதாரரை, அவர் சுவாதீனத்தில் உள்ள பகுதியை தம்மிடம் ஒப்படைக்க வேண்டுமென்று உத்தரவிடக்கோரி கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பிக்கலாம்.

பிரிவு 10(3)-ன்கீழ் கட்டிட உரிமையாளருக்கு விதிக்கப்பட்டுள்ள கட்டுப்பாடுகள் அதாவது (அ) குடியிருப்பதற்கான கட்டிடத்தை குடியிருப்பதற்காக பெறுதல் (ஆ) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தில் வாகனத்தை வைத்திருப்பதற்காக பெறுதல் மற்றும் (இ) குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தை தொழிற்நோக்கிற்காக பெறுதல் போன்ற கட்டுப்பாடுகள் இப்பிரிவிற்கு பொருந்தாது.

S.V.S. தாவே & சன்ஸ் எதிர் லிபர்ட்டி டிரை கிளீனர்ஸ் (1980) 1 MLJ 284., பிரிவு 10(3) (c)-ன்படி கூடுதல் என்ற வார்த்தைக்கான பொருள் ஏற்கனவே இருப்பதுடன் கூடுதலாக தேவைப்படுவது என்பதாகும். கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தின் ஓர் பகுதியில் குடியிருந்து, தனக்கு கூடுதல் இடம் தேவை என்பதை மெய்ப்பிக்க வேண்டும். அவ்வாறு மெய்பிப்பாராயின் வாடகைக்கு விடப்பட்ட இடம் குடியிருப்புக்கு அல்லாத இடமாக இருந்தாலும் கூட, அவர் வாடகைதாரரிடம் இத்தகைய உரிமையை செயல்படுத்தலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட வழக்கினின்று, கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தின்ஓர் பகுதியில் குடியிருந்து, கூடுதல் இடம் தேவைப்படின், வாடகைக்கு விடப்பட்ட குடியிருப்பு அல்லாத பகுதியையும் கோரமுடியும் என்பது தெளிவாகிறது.

இருப்பினும் இப்பிரிவிற்கான முக்கிய அடிப்படை நிபந்தனை, கட்டிட உரிமையாளர் அக்கட்டிடத்தின்ஓர் பகுதியில் இருந்துவரவேண்டும் என்பதாகும். அவ்வாறு இல்லாமல் இப்பிரிவின் கீழ் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியாது என்பது உற்று நோக்கத்தக்கதாகும்.

[குறிப்பு : இவ்வினாவிற்கு மிகவும் விளக்கமாக விடை எழுதப்பட்டுள்ளது. ஏனெனில், வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கு என இச்சட்டத்தில் 10 விதமான காரணங்கள் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. பல்கலைக் கழக தேர்வில் ஏதேனும் ஒன்று அல்லது இரண்டு காரணங்களை மட்டுமே உள்ளடக்கிய நெடுவினா அல்லது ஒவ்வொரு காரணத்தின்அடிப்படையில் குறுவினா கேட்கப்படலாம் என்கிற அடிப்படையில் இவ்வாறு எழுதப்பட்டுள்ளது. எனவே பொதுவாக வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்களை பற்றி வினா கேட்கப்படுமாயின், கால அளவினை கருத்தில் கொண்டு மேற்குறிப்பிட்ட காரணங்கள் அனைத்தையும் சுருக்கமாக எழுதவும். (ஆ-ர்)]

61. **1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் பழுது பார்த்தல் மற்றும் மறுகட்டுமானம் செய்தல் ஆகிய காரணங்களுக்காக ஒரு வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான வகையங்களைக் கூறுக? (State the provisions relating to the eviction of a tenant on the grounds of repairs and reconstruction under the Tamil Nadu Building (Lease and Rent control) Act. 1960) -Nov - 2005.**

SN - 79 **தகர்த்தல் மற்றும் புதுப்பித்தல் / Demolition and Reconstruction) - Jun - 2002, Nov - 2002, Nov - 2012. (அல்லது) பழுது பார்த்தல் மற்றும் மறு கட்டுமானம் / May - 2008, Nov-2015 (v), May-2018(v), Nov-2018.**

விடைக்குறிப்பு : (1) கட்டிடங்களை பழுதுபார்த்தல். (2) கட்டிடத்தை இடித்துவிட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுதல். (3) உண்யைான தேவை. (4) கட்டிட உரிமையாளரின் உறுதிமொழி. (5) கட்டிடத்தின் தன்மையை மாற்ற தடை (6) சட்டத் துணிபு

முன்னுரை : 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம், பிரிவு 10-ன்கீழ் ஒரு கட்டிட உரிமையாளர் பத்து காரணங்களின்(grounds) அடிப்படையில் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும். பிரிவு 14, மேற்கொண்டு இரண்டு காரணங்களைக் குறிப்பிடுகிறது. அவை (1) கட்டிடத்தை பழுதுபார்க்கும் நோக்கிற்காக வாடகைதாரரை வெளியேற்றுதல் மற்றும் (2) மறு கட்டுமானம் அல்லது கட்டிடத்தை இடித்துவிட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுதல் ஆகியவை ஆகும்.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 14, ஐந்து உட்பிரிவுகளைக் கொண்டது. இவற்றில் கூறப்பட்டுள்ள பொருள்களை பின்வருமாறு வரிசைப்படுத்தலாம்.

1. கட்டிடத்தை பழுதுபார்க்கும் நோக்கிற்காக வாடகைதாரர்களை வெளியேற்றுதல்.
2. கட்டிடத்தை இடித்துவிட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுதல்.
3. நல்லெண்ணத் தேவை (bona-fide requirement)
4. கட்டிட உரிமையாளரின் உறுதியேற்பு (undertaking)
5. கட்டிடத்தின் தன்மையை மாற்றுவதன் பேரிலான தடை.
6. சட்டத்துணிவு (legal presumption)

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள பொருள்கள் ஒவ்வொன்றைக் குறித்து இனி காண்போம்.

1. கட்டிடத்தை பழுது பார்த்தல் : பிரிவு 14(1) (a) :

ஒரு கட்டிடத்தின் உரிமையாளர், அக்கட்டிடம் அவருக்கு உண்மையாகவே பழுதுபார்க்கப்படுவதற்காக தேவைப்படும் பொழுதும் மற்றும், அங்குள்ள வாடகைதாரர்களை வெளியேற்றாமல் அத்தகைய பழுதுபார்க்கும் பணிகளை செய்யமுடியாது என்று கருதும் பொழுதும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம், வாடகைதாரர்களை வெளியேற்ற வேண்டி விண்ணப்பிக்கலாம். கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் கட்டிட உரிமையாளரின் கோரிக்கை நல்லெண்ண அடிப்படையில் அமைந்தது என்று கருதுவாராயின், கட்டிடத்தின் பற்றுடைமையை குறிப்பிட்ட நாளுக்குள் ஒப்படைக்க வேண்டி வாடகைதாரருக்கு உத்தரவிடுவார்.

கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் மேற்குறிப்பிட்ட உத்தரவிடுமுன், உட்பிரிவு (1)ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு பழுதுபார்ப்பதற்காக கட்டிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டால், கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தை தம்மிடம் ஒப்படைக்கப்பட்ட தினத்திலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் அக்கட்டிடத்திலுள்ள பழுதுகளை செப்பனிட்டு தம்மிடம் பற்றுடைமையை ஒப்படைத்த வாடகைதாரரிடம் மீண்டும் ஒப்படைக்கிறேன் என்ற உறுதிமொழியை அக்கட்டிட உரிமையாளரிடமிருந்து பெற வேண்டும். இப்பிரிவினை பயன்படுத்த இரு தேவைகள் நிறைவு செய்யப்பட வேண்டும். முதலாவதாக, கட்டிடம் உண்மையிலேயே பழுதுபார்ப்பதற்காக தேவைப்பட வேண்டும். இரண்டாவதாக, அக்கட்டிடத்திலுள்ள வாடகைதாரரை வெளியேற்றாமல் அத்தகைய பழுதுபார்க்கும் வேலை செய்ய முடியாத நிலை இருக்க வேண்டும்.

N.R. ராவ் எதிர் பிரிமியர் ஆட்டோ எலக்ட்ரிக்கல் கம்பெனி (1969) 2 MLJ SN16., இவ்வழக்கில், கட்டிட உரிமையாளர் அக்கட்டிடத்தை பழுதுபார்ப்பதற்காக, வாடகைதாரர் பற்றுடைமையில் (Occupation) உள்ள இடம் தேவைப்படுகிறது என்பதை மெய்ப்பிக்கும் பொழுது வாடகை கட்டுப்பாட்டாளருக்கு வெளியேற்றுகை உத்தரவிடுவதைத் தவிர அவருக்கு வேறு ஏதும் 'தன்விருப்ப முடிவு' (discretion) இல்லை என நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

கட்டிடத்தை பழுதுபார்ப்பதற்காக தற்காலிகமாக வெளியேற்றப்படுவதால் வாடகைதாரருக்கு துன்பம் ஏற்படலாம். இருப்பினும் கட்டிட உரிமையாளரின்

சொத்து வீணாக்கப்பட்டு மேலும் சேதமடைவதை தடுக்கும் நோக்கில் பார்க்கும் போது வாடகைதாரருக்கு ஏற்படும் தற்காலிக துன்பத்தை கவனத்தில் கொள்வது தேவையற்றதாகும். [N.R. ராவ் எதிர் பிரிமியர் ஆட்டோ எலக்ட்ரிக்கல் கம்பெனி (1969) 2 MLJ SN16]

பிரிவு 14(1)(a)-ன்கீழ் பிறப்பிக்கும் உத்தரவானது கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியை மட்டுமல்லாது வாடகைக்கு விடப்படும் இடம் மொத்தத்திற்கும் பொருந்தும். கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியை மட்டும் ஒப்படைக்குமாறு உத்தரவிட கட்டுப்பாட்டாளருக்கு ஆள்வரை இல்லை. [N.R. ராவ் எதிர் பிரிமியர் ஆட்டோ எலக்ட்ரிக்கல் கம்பெனி (1969) 2MLJ SN16].

2. கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுதல்: பிரிவு 14(1) (b) :

ஒரு கட்டிட உரிமையாளர், அக்கட்டிடத்தை உடனடியாக இடித்துத்தள்ளி அதே இடத்தில் ஒரு புதிய கட்டிடம் கட்டுவதற்காக அக்கட்டிடம் தமக்கு தேவைப்படும் பொழுது, அக்கட்டிடத்தின் பற்றுடைமையில் உள்ள வாடகைதாரரை வெளியேற்ற வேண்டி கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் விண்ணப்பிக்கலாம். கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும் கட்டிட உரிமையாளரின் கோரிக்கை நல்லெண்ண அடிப்படையில் அமைந்தது என்று கருதுவாராயின் கட்டிடத்தின் பற்றுடைமையை குறிப்பிட்ட நாளுக்குள் ஒப்படைக்க வேண்டி வாடகைதாரருக்கு உத்தரவிடுவார். இருப்பினும் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அத்தகைய உத்தரவிடுமுன், கட்டிடம் தம்மிடம் ஒப்படைக்கப்பட்ட ஒரு மாதத்திற்குள் இடித்துத் தள்ளும் வேலையை துவக்கி மூன்று மாதங்களுக்குள் முழுவதுமாக முடிக்கிறேன் என்கிற கட்டிட உரிமையாளரின் உறுதிமொழியைப் பெற வேண்டும்.

இடித்தல் என்பதன் பொருள் : இப்பிரிவின்கீழ் கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு, அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டவிருப்பதன் அடிப்படையில் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும். 'இடித்தலும் புதிதாகக் கட்டுதலும்' என்பதற்கு பழைய கட்டிடத்தின் கணிசமான பகுதி முற்றிலுமாக இடிக்கப்பட்டு பழைய கட்டிடத்தினின்று முழுமையாக மாறுபட்ட புதிய கட்டிடம் கட்டப்படுதல் என்று பொருளாகும்.

பின்வரும் வழக்குகளில் கட்டிடம் முற்றிலும் இடிக்கப்பட்டதாகக் கருத முடியாது என நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளன.

- படிக்கட்டுகளை அவை இருந்த இடத்திலிருந்து எடுத்து விட்டு வாடகைதாரர் பற்றுடைமையில் உள்ள அறையின் முன்அமைப்பது அல்லது படிக்கட்டுகளின் முகப்பு தோற்றத்தை (front view) மாற்றியமைப்பது ஆகியவை கட்டிடத்தை இடித்ததாக கருதப்பட மாட்டாது. **(மோதிலால் எதிர் அஜீம், 87 LW SN16).**

- கட்டிடத்தின் முன்பகுதியிலுள்ள ஓடுகளை எடுத்துவிட்டு 'தார்சு கான்கிரீட்' தளம் அமைப்பது அக்கட்டிடத்தின் அமைப்பில் மாற்றம் செய்வதாகுமே

தவிர இடித்து புதிதாக கட்டப்பட்டதாகாது. **(பாலகிருஷ்ணன் எதிர் குப்புசாமி 87LW SN107 at 108).**

• இரண்டு தடுப்பு சுவர்களை மட்டும் இடித்து விட்டு, அதற்குப் பதிலாக இரும்பு எஃகினால் ஆன தூண்களை நிறுவுவது இப்பிரிவின்கீழ் புதிதாக கட்டப்பட்டது என்பதில் அடங்காது. **[எஸ்.ஏ. அகமது எதிர் அழகர் (1983) 1 MLJ 123].**

3. நல்லெண்ணத் தேவை : (bona-fide need)

பிரிவு 14(1)-ன் உட்கூறுகள் (a) மற்றும் (b)-யில் நல்லெண்ணம் என்கிற சொல் பயன்படுத்தப்பட்டிருப்பதைக் காணலாம். அதாவது கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தை செப்பனிடுவதும் அல்லது அக்கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுவதும் நல்லெண்ணத்தின் அடிப்படையிலும், உண்மையான தேவையின் காரணமாகவும் இருக்க வேண்டும் என இப்பிரிவுகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

கட்டிட உரிமையாளர்கள் முதலில் தங்களின் உண்மையானத் தேவை மற்றும் கட்டிடத்தை இடித்துவிட்டு புதிய கட்டிடம் கட்டுவதற்கான நிதி வசதி உள்ளிட்ட வசதிகள் பெற்றிருப்பதை மெய்ப்பிக்காமல் வெறுமனே வாடகைதாரரை வெளியேற்றும் நோக்கத்திற்காக, கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு புதிதாக கட்டிடம் கட்டுவதற்கு எனக்கோரும் மனுவிற்கு அனுமதி அளிப்பதாக இருந்தால் வாடகை சட்டத்தின் நோக்கமே விழலாகிவிடும். எனவே உண்மையானத் தேவை என்பது அறியப்பட வேண்டும். 'உண்மையானத்தேவை' என்பதை கட்டுப்பாட்டாளர் ஆய்வு செய்யும் போது, கட்டிடத்தின் வயது, தன்மை, கட்டிட உரிமையாளரின் நிதி வசதி போன்ற காரணிகளை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.

சிறப்பு அலுவலர், பத்லகுண்டு கூட்டுறவு அங்காடி எதிர் K.S.A. முகம்மது யூசுப், 2004 (4) CTC 15., இவ்வழக்கில், வீட்டு உரிமையாளர் கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு அதே இடத்தில் புதிய கட்டிடம் கட்டுவதற்காக வாடகைதாரருக்கு எதிரான வெளியேற்றுகை உத்தரவு வேண்டி மனுச்செய்தார். வாடகைதாரரோ, கட்டிட உரிமையாளர் அதிக வாடகை கேட்டு அதனை தான் கொடுக்க மறுத்ததன் காரணமாக தம்மை வெளியேற்றவே இத்தகைய மனு தாக்கல் செய்திருப்பதாக எதிருரையில் குறிப்பிட்டார். நீதிமன்ற ஆணையர் மற்றும் பொறியாளர் ஆகியோரின் அறிக்கையின் வாயிலாக கட்டிடம் கட்டப்பட்டு 60 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாகிறது என்பதையும், சுவர்களில் விரிசல் ஏற்பட்டிருப்பதையும் நீதிமன்றம் அறிந்து கொண்டது. கட்டிட உரிமையாளருக்கு ரூ. 25 இலட்சம் மதிப்புள்ள சொத்துகள் உள்ளதையும், அவரின்மனைவிக்கு சொந்தமாக 125 சவரன் தங்க நகைகள் இருப்பதையும் அறிந்துகொண்டது. மேலும் கட்டப்படவுள்ள கட்டிடத்தின் ஒப்புதல் திட்ட வரைபடத்தையும் (approved plan) பார்வையிட்டு வெளியேற்றுகை உத்தரவை பிறப்பித்தது. கீழமை நீதிமன்றத்தின் இத்தகைய உத்தரவை உயர்நீதிமன்றமும் உறுதி செய்தது.

4. கட்டிட உரிமையாளரின்உறுதிமொழி அல்லது உறுதியேற்பு : பிரிவு 14(2) (a) & (b) :

பிரிவு 14(2)-ன் கீழ் கட்டிட உரிமையாளர்கள் தங்களின்நோக்கத்தினைப் பொறுத்து இரண்டு விதமான நேர்வுகளில், கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் முன் உறுதியேற்பு அளிப்பதை இப்பிரிவுகள் குறிப்பிடுகின்றன. பிரிவு 14(2) (a)-ன்கீழ் கட்டிட உரிமையாளர் அளிக்கும் உறுதியேற்பிற்கும், பிரிவு 14(2) (b)-ன்கீழ் அளிக்கும் உறுதியேற்பிற்கும் வேறுபாடு உள்ளது. முதல் உறுதியேற்பு கட்டிடத்தை பழுதுபார்ப்பதற்காக சுவாதீனத்தை ஒப்படைத்த வாடகைதாரருக்கு மூன்று மாதங்களுக்குள் அல்லது கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அளிக்கும் கால நீட்டிப்புக்குள் திரும்ப கட்டிடத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைப்பதற்கான உறுதியேற்பை குறிப்பிடுகிறது. இரண்டாவது உறுதியேற்பு, வாடகைதாரரிடம் இருந்து கட்டிடத்தின் சுவாதீனம் பெற்ற தினத்திலிருந்து கட்டிடத்தை இடிக்கும் வேலை ஒரு மாதத்திற்குள் தொடங்கி மூன்று மாதத்திற்குள் முழுவதுமாக முடிவடைந்து விடும் என்பதற்கானதாகும்.

சண்முகம் எதிர் சத்திய நராயண பிரசாத் 1964 (2) MLJ 96., பிரிவு 14(2) (b)-ன்கீழ் உறுதிமொழி கொடுத்த கட்டிட உரிமையாளர், பின்னர் அக்கட்டிடத்தை இடித்து விட்டு புதிய கட்டிடம் கட்டுவதற்காக கட்டிடத்தின் சுவாதீனம் தேவைப்படுகிறது எனத் தனியே திரும்பவும் நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றத்தில் அனுமதி பெற்றாக வேண்டும் என்ற தேவையில்லை. கட்டிட உரிமையாளர் உறுதியேற்பு அளித்துள்ள கட்டிடத்தை விற்று விட்டதால் அவ்விற்பனை செல்லாததாகிவிடாது. அதே போல் வெளியேற்றுகை உத்தரவும் காலக்கழிவு (lapse) ஆகிவிட்டதாகவும் கருத முடியாது. கட்டிடத்தை வாங்கியவருக்கு எதிராக இச்சட்டப்பிரிவினை பயன்படுத்த முடியாது என்பதும் உண்மை. ஆனால் கட்டிடத்தை விற்றவருக்கு எதிராக பயன்படுத்துவதன் வாயிலாக, கட்டிடத்தை வாங்கியவர் அத்தகைய உறுதியேற்பிற்கு இணங்கி நடக்குமாறு செய்திட தாராளமாக பயன்படுத்த முடியும்.

5. கட்டிடத்தின் தன்மையை மாற்ற தடை : பிரிவு 14(3) :

கட்டிடத்தை பழுது பார்ப்பதற்காக வாடகைதாரரிடமிருந்து கட்டிடத்தின் பற்றுடைமையை பெற்ற கட்டிட உரிமையாளர், ஒரு குடியிருப்பை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக மாற்றுவதற்கும், குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தை குடியிருப்பு கட்டிடமாக மாற்றுவதற்கும் உரிமை அளித்திருப்பதாகக் கருதக்கூடாது. அவ்வாறு மாற்றியமைக்க வேண்டும் எனில், அதற்கான அனுமதியை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடமிருந்து உட்பிரிவு(1)-ன்கீழான உத்தரவினைப் பெறும் போதே பெற்றிருக்க வேண்டும்.

6. சட்டத் துணிபு (Legal presumption) : பிரிவு 14(4) :

ஒரு வாடகைதாரர், தாம் குடியிருக்கும் கட்டிடத்தை அதன் உரிமையாளரிடம் பிரிவு 14(1)(a)-ன்கீழ் பழுதுபார்க்கும் நோக்கிற்காக ஒப்படைக்க வேண்டுமென்று உத்தரவு அளிக்கப்பட்டிருந்தாலும் கூட, அக்கட்டிடத்தைப் பொறுத்தமட்டில் அந்த

வாடகைதாரர் அக்கட்டிடத்தில் தொடர்ந்து குடியிருப்பதற்கான உரிமை உள்ளவராகவே கருதப்படுவார். இருப்பினும், அக்கட்டிடத்தை கட்டிட உரிமையாளரிடம் ஒப்படைத்த நாளிலிருந்து, உட்பிரிவு2(a)ன்கீழ் உறுதியளித்தபடி திரும்ப வாடகைதாரரிடம் ஒப்படைக்கும் வரை உள்ள காலத்திற்கு கட்டிட உரிமையாளர் எத்தகைய வாடகையும் பெறுவதற்கு உரிமை இல்லை.

62. 1960ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடுச்) சட்டத்தின் கீழான ஓர் கட்டுப்பாட்டாளரின் அதிகாரங்கள் குறித்து எழுதவும். (Write about the powers of a rent-controller under the Tamilnadu Buildings (Lease and Rent control) Act, 1960.)

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - (1) ஆணைகளை நிறைவேற்றும் அதிகாரம் - (2) ஆணையரை நியமிக்கும் அதிகாரம் - (3) முன் தீர்ப்புத்தடை (4) குடியிருப்பு கட்டிடங்களை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களாக மாற்றுதலுக்கு அனுமதியளிக்கும் அதிகாரம் - (5) வழக்குச் செலவினை அனுமதிக்கும் அதிகாரம் - (6) சாட்சிகளுக்கு அழைப்பாணை விடுக்கும் அதிகாரம்

1960-ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின் கீழான வாடகை கட்டுப்பாட்டாளரின்அதிகாரங்களை கீழ்க்கண்ட தலைப்புகளின்கீழ் வகைப்படுத்தலாம். அவை :

1. ஆணைகளை நிறைவேற்றும் அதிகாரம் (Power to execution of orders)

2. ஆணையரை நியமிக்கும் அதிகாரம்

3. முன்தீர்ப்புத்தடை (Res Judicata)

4. குடியிருப்பு கட்டிடங்களை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களாக மாற்றுவதற்கு அனுமதியளிக்கும் அதிகாரம்.

5. வழக்குச் செலவினை அனுமதிக்கும் அதிகாரம்.

6. சாட்சிகளுக்கு அழைப்பாணை விடுக்கும் அதிகாரம், ஆகியனவாகும்.

இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் பற்றி சுருக்கமாகக் காண்போம்.

1. ஆணைகளை நிறைவேற்றும் அதிகாரம் : பிரிவு 18 (Power to execute orders):

இச்சட்டத்தின்பிரிவுகள் 10, 14, 15, 16 மற்றும் 17-ன்கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு ஆணையும், மற்றும் பிரிவு23-ன்கீழான மேல்முறையீட்டில் அல்லது பிரிவு-25ன்கீழான சீராய்வில் பிறப்பிக்கப்படும் ஒவ்வொரு ஆணையும், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையைப் போன்று, வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரால் நிறைவேற்றுதல் செய்யப்பட வேண்டும். இதன்பொருட்டு உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின்அனைத்து அதிகாரங்களையும்

வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் கொண்டிருப்பார். நிறைவேற்றுகையின் போது பிறப்பிக்கப்படும் ஆணை மேல்முறையீடு அல்லது சீராய்வு ஆகியவற்றிற்கு உட்பட்டதல்ல.

பிரிவுகள் 10, 14, 15 மற்றும் 16 ஆகியவை வெளியேற்றுதல் குறித்தும், பிரிவு17, வாடகைதாரர்களின் அடிப்படை வசதிகளில் கட்டிட உரிமையாளர் தலையிடுதல் பற்றியும் குறிப்பிடுகின்றன. இவை அனைத்தும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகளாகும். இவை மட்டுமின்றி மேல்முறையீடு மற்றும் சீராய்வில் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகள் ஆகியவற்றையும் கட்டுப்பாட்டாளர் நிறைவேற்றக் கடமைப்பட்டுள்ளார். இதன்பொருட்டு உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள அதிகாரத்தை பிரிவு-18, கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு அளிக்கிறது.

1973-ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தினால் உருவாக்கப்பட்ட புனைவின்படி (fiction) வெளியேற்றுகை உத்தரவு இனியும் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தினால் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணை போன்று கருதப்பட வேண்டும் என்கிற நிலை இல்லை. மாறாக, அத்தகைய ஆணைகளை நிறைவேற்றுதலின்பொருட்டு உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ளதைப் போன்ற அதிகாரத்தை வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் கொண்டுள்ளார். இத்தகைய அதிகாரம் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுதல் பொருட்டு உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தொகுப்பில் கட்டளை-21ல் குறிப்பிட்டுள்ளதைப் போன்ற ஒரு சில வரையறுக்கப்பட்டுள்ள நோக்கத்திற்கு மட்டுமே நீட்டிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் இத்தகைய அதிகாரம் கட்டளை-21ல் குறிப்பிட்டுள்ள பொருண்மைகள் (தரப்பினரின் மரணம்,திருமணம், நொடிப்பு நிலை) மற்றும் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றுதல் குறித்த இதர வகையங்களுக்கு நீட்டிக்கப்பட மாட்டாது. **[A கோஸ்கான் எதிர் வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் (1981) II MLJ 388]**

2. ஆணையரை நியமிக்கும் அதிகாரம் (Power to appoint Commissioners) : (பிரிவு 18-A) :

வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் தம்முன் விசாரணையில் உள்ள எந்த ஒரு நடவடிக்கையிலும் ஆணையரை நியமிப்பதற்கு அதிகாரம் உண்டு. இதன் பொருட்டு உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் 1908-ன்படி ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்குரிய அதிகாரங்கள் அனைத்தும் அவருக்கு உண்டு.

ஆணையரை நியமிப்பது தொடர்பாக உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின்கீழ் ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ளதைப் போன்ற அதிகாரத்தை வாடகை கட்டுபபாட்டு அலுவலருக்கு பிரிவு 18-A அளிக்கிறது. வழக்குச் சொத்தைக் குறித்த தல ஆய்வு (local investigation) மேற்கொள்வதற்காக ஆணையரை நியமிப்பதோடு மட்டும் கட்டளை 26 விதி 9 நின்றுவிடுவதல்ல. வழக்கில் தீர்வு செய்யப்பட வேண்டிய எதனைக் குறித்தும் விளக்கம் பெறுவதற்காக அவசியம் அல்லது முறையானது எனக்கருதும் நடவடிக்கைகளுக்கும் தல ஆய்வு அனுமதிக்கப்படும். **(வீர மணிகண்டன் எதிர் சக்ரபாணி 100LW 413).**

3. அறுதியாக்கப்பட்ட முடிவுகளைதிரும்பவும் கிளறக்கூடாது அல்லது முன் தீர்ப்புத் தடை : (பிரிவு 19) : (Decisions which have become final not to be re-opened or Res Judicata) :

இச்சட்டத்தின் பிரிவுகள் 3-A, 10(2), 10(3), 10(3-A), 12, 14, 15 மற்றும் 16 ஆகியவற்றின்கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள மனுக்கள், அதே தரப்பினர்களுக்கு இடையில் இதற்கு முன்னர் உள்ள ஒரு நடவடிக்கையில் அறுதியாக தீர்மானிக்கப்பட்ட பிரச்சனையை மீண்டும் எழுப்பி நீதிமன்றத்தின் மதிப்புமிக்க நேரத்தை வீணாக்குவதிலிருந்து தடுக்கும் நோக்கிலேயே இப்பிரிவு இயற்றப்பட்டது. இப்பிரிவினை பயன்படுத்துவதற்கு பின்வரும் இரு முக்கிய தேவைகள் இருக்க வேண்டும். அவை (i) இரு நடவடிக்கைகளிலும் வழக்கெழு வினாக்கள் ஒன்றாக இருக்க வேண்டும். (ii) அத்தகைய வழக்கெழு வினா தகுதியின் அடிப்படையில் அறுதியாக முடிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். இப்பிரிவு ஏறத்தாழ உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் பிரிவு-11ல் கூறப்பட்டுள்ள முன்தீர்ப்புத்தடையை ஒத்ததாகும். முன்தீர்ப்புத்தடை என்பது பொதுக்கோட்பாட்டின்படி (Public Policy) தோன்றியதாகும். எனவே அது வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்திற்கும் பொருந்தும். ஏனெனில், வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்அடிப்படை நோக்கமே பொதுக் கோட்பாட்டினை அடிப்படையாகக் கொண்டதாகும்.

4. குடியிருப்பு கட்டிடங்களை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களாக மாற்றுவதற்கு அனுமதி அளிக்கும் அதிகாரம் : (பிரிவு 21) (Power to grant conversion of building):

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-21ன்படி, குடியிருப்பாக உள்ள எந்தக் கட்டிடத்தையும், கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் எழுத்து மூலமான முன்அனுமதியைப் பெறாமல் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக மாற்றக்கூடாது. இவற்றினின்று, கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் எழுத்து மூல அனுமதியுடன் குடியிருப்பாக உள்ள கட்டிடத்தை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக மாற்றலாம் என்பது தெளிவு. இப்பிரிவின்கீழான இத்தகைய மாற்றம் முழுக்கட்டிடத்திற்கு மட்டுமே பொருந்தும். கட்டிடத்தின் குறிப்பிட்ட பகுதியில் மட்டும் அத்தகைய மாற்றம் செய்ய முடியாது.

குடியிருப்பாக உள்ள கட்டிடத்தை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக மாற்றம் செய்வதற்கு கட்டுப்பாட்டாளரின் எழுத்து மூல அனுமதி தேவை. கட்டுப்பாட்டாளர் என்ற சொல் இச்சட்டத்தில் வரையறுத்துள்ளவாறு கட்டுப்பாட்டாளருக்குரிய பணிகளை நிறைவேற்றுவதற்காக இச்சட்டத்தின்கீழ் நியமிக்கப்படும் வாடகை கட்டுப்பாட்டாளரைக் குறிக்கும். ஆனால் பிரிவு 3(3)ன்கீழ் அரசுக்காக கட்டிடத்தை கையுடைமை செய்பவர் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அல்லது இடவசதி கட்டுப்பாட்டாளர் (Accomodation controller) தானே தவிர கட்டுப்பாட்டாளர் அல்ல. இடவசதிக் கட்டுப்பாட்டாளர் ஒரு குடியிருப்பு கட்டிடத்தை குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடமாக மாற்ற அதிகாரம் இல்லை. **(ஜானகி ராமன் எதிர் சென்னை மாநிலம், (1970) I MLJ 190 at 191]**

5. வழக்குச் செலவு (costs) (பிரிவு-24) :

வழக்கிற்கான செலவுத்தொகை தொடர்பாக உத்தரவிடும் அதிகாரத்தை கட்டுப்பாட்டாளருக்கு இப்பிரிவு அளிக்கிறது. இந்த அதிகாரம் கட்டுப்பாட்டாளரின் சுய விருப்பத்தினை அடிப்படையாகக் கொண்டது. கீழ்க்காணும் நேர்வுகளில் கட்டுப்பாட்டாளர் செலவுத்தொகையை அனுமதிக்கலாம்.

• அற்பமான காரணத்திற்காக அல்லது வேண்டுமென்றே வாடகைதாரரை அலைக்கழிக்கும் நோக்கத்துடன் வாடகைதாரரை வெளியேற்றக்கோரி கட்டிட உரிமையாளர் மனு செய்துள்ளார் என்று கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் இச்சட்டத்தின் பிரிவு 10(6)-ன்கீழ் ஐம்பது ரூபாய்க்கு மிகாமல் வாடகைதாரருக்கு இழப்பீடு வழங்க வேண்டும் என்று உத்தரவிடலாம்.

• வாடகை விடப்பட்ட நோக்கத்திற்கு அல்லாமல் வேறு நோக்கத்திற்காக வாடகைதாரர் கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்தினால், வாடகைதாரர் தான் தவறு செய்கிறார் என்பது மறுக்க முடியாத உண்மை. எனவே செலவுத்தொகை விதிப்பது தான் பரிகாரமாகும்.

6. சாட்சிகளுக்கு அழைப்பாணை விடுக்கும் அதிகாரம் (பிரிவு-28) (Power to summon witnesses) :

பிரிவு - 28-ன்கீழ் கட்டுப்பாட்டாளர் தம் முன் உள்ள வழக்கில் தொடர்புடைய சாட்சிகளை சாட்சியம் அளிப்பதற்காகவும் அல்லது அவர்வசம் உள்ள ஆவணங்களை கொண்டுவரவேண்டும் என்றும் அழைப்பாணை விடுப்பதற்கான அதிகாரத்தினை கொண்டுள்ளார்.

63. 1960ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் விலக்கு பெற்ற கட்டிடங்கள் குறித்து எழுதவும். (Write about the buildings which are exempted from the operation of Tamilnadu Building (Lease and Rent control) Act, 1960).

SN - 80 **கலப்பு குத்தகை அல்லது கூட்டுக் குத்தகை / Composite Lease - Jun-2006, Nov-2008, Dec-2009, Nov-2016 (v), May-2018 (v).**

விடைக்குறிப்பு : (A) விலக்களிப்பு - (B) பிரிவு-29ன் கீழ் விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள கட்டிடங்கள் - B(i) விலக்கு அளிப்பதற்கான பொதுவான நோக்கம் - B(ii) சமய மற்றும் அறநெறி பொறுப்புரிமை அமைப்புகளுக்கு விலக்களிப்பதன் நோக்கம் - B(iii) விலக்கு அளிக்கும் அதிகாரம் - B(iv) விலக்களிப்பு உத்தரவும் நீதிமுறை மேலாய்வும் - (C) பிரிவு-30ன் கீழ் விலக்களிப்பு பெற்ற கட்டிடங்கள் - C(i) புதிய கட்டிடங்களுக்கு விலக்களிப்பு அளிப்பதன் நோக்கம் - C(ii) மாத வாடகை ரூ. 400க்கும் மேற்பட்ட கட்டிடங்களுக்கான விலக்களிப்பு - C(iii) கலப்பு குத்தகை அல்லது கூட்டுக்குத்தகை - C(iv) பிரிவு 30-ன் கீழ் விலக்கு பெறுவதற்கான தேவைகள்

(A) விலக்களிப்பு :

இச்சட்டத்தின்கீழ் விலக்கு அளிப்பது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு-29 மற்றும் 30 குறிப்பிடுகிறது.

அரசு தான் தகுந்தது எனக் கருதும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு, எந்த கட்டிடத்தையும் அல்லது ஒரு சார்பான கட்டிடங்களையும் இச்சட்டத்தின் ஏதேனும் ஒரு பிரிவு அல்லது அனைத்து பிரிவுகளில் கூறப்பட்டவைகளினின்று விலக்களித்து அறிவிக்கை வெளியிடலாம் என்பதை பிரிவு-29 கூறுகிறது.

(B) பிரிவு-29இன்கீழ் விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள கட்டிடங்கள் :

கீழ்க்கண்ட மூன்று வகை சார்பான கட்டிடங்களுக்கு, அரசு இச்சட்டத்தின் அனைத்து பிரிவுகளினின்றும் அறிவிக்கைகளின் வாயிலாக விலக்களிப்பு அளித்துள்ளது. அவை :

(i) இந்து, முஸ்லீம் மற்றும் கிறித்தவ சமய பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் (Religious trusts) மற்றும் பொது அறப்பண்பு நிறுவனங்கள் (Charitable institutions) சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள கட்டிடங்கள்.

(ii) அரசு நிறுவனங்கள் உள்ளிட்ட அரசு பொறுப்பேற்புகள் (undertakings) மற்றும் கூட்டுறவுச் சங்கங்கள் போன்றவை சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள கட்டிடங்கள்; மற்றும்

(iii) ஆயுள் காப்பீட்டுக் கழகம் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள கட்டிடங்கள்.

B(i) விலக்களிப்பிற்கான பொதுவான நோக்கம் : இச்சட்டத்தினால் பெறக்கூடிய நிவாரணம் குறைவுற்றிருக்கும் போது அல்லது போதுமானதாக இல்லாத பொழுது ஏற்படும் சூழ்நிலைகளை எதிர்கொள்ளும் நோக்கத்திற்காக இயற்றப்பட்ட ஓர் இயல்விக்கும் வகையமே (enabling provision) பிரிவு-29 ஆகும். இச்சட்டத்தின்கீழ் வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்படும் சட்ட பாதுகாப்பு, கட்டிட உரிமையாளருக்கு மிகுந்த இன்னலைத் தரும் பொழுதும் அல்லது வாடகைதாரர் அத்தகைய சட்டப்பாதுகாப்பை தவறாகப் பயன்படுத்துவதால் ஏற்படும் நிகழ்வுகளை தடுப்பதன்பொருட்டும், அரசுக்கு இத்தகைய பொதுவிலக்கு அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. **(முத்துசாமிநாயுடு எதிர் தமிழக அரசு, 1977(1) MLJ 204).** பொதுவாக, இச்சட்டத்தின்கீழ் வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்படும் சலுகை மற்றும் பாதுகாப்பானது சில வேகைளில் அதிகமான இன்னலை அளிக்கக்கூடும். அத்தகைய ஒவ்வொரு சூழ்நிலையையும் எதிர்பார்த்து தனித்தனி பரிகாரம் அளிக்க முடியாது. எனவே தான் இத்தகைய பொதுவிலக்கு அளிக்கும் அதிகாரம் அரசுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

B(ii) சமய மற்றும் அறநெறி பொறுப்புரிமை அமைப்புகளுக்கு விலக்களிப்பதன் நோக்கம் : கந்தசாமி செட்டியார் எதிர் தமிழக அரசு 98LW 1(SC) என்ற வழக்கில் சமய மற்றும் அறநெறி பொறுப்புரிமை அமைப்புகளுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விலக்கு குறித்து நுட்பமாக ஆராயப்பட்டுள்ளது. மத அடிப்படையிலான பொறுப்புரிமை அமைப்புகளும், அறநிலை பொறுப்புரிமை

அமைப்புகளும் தாங்கள் பெறும் வருவாயை, பொறுப்புரிமை ஏற்படுத்தியதன் நோக்கத்தினை நிறைவேற்றுவதில் செலவிடுவதன் காரணமாக, இத்தகைய சமய பொறுப்புரிமைகள் அல்லது அறநிலை பொறுப்புரிமை அமைப்புகள் இதர தனியார் கட்டிட உரிமையாளர்களிடமிருந்து வேறுபடுத்தி இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் முழுவதும் பொருந்தாது என பிரிவு-29ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிட்டிருப்பது அறிவார்ந்த செயலாகும்.

B(iii) விலக்களிக்கும் அதிகாரம் : ஒரு கட்டிடத்திற்கு அல்லது ஒரு சார்பான கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டத்திலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்படலாமா அல்லது வேண்டாமா என்பது அரசின் தன்விருப்பு அதிகாரத்தைப் பொறுத்தது.

விலக்களிப்பது தொடர்பாக கட்டுப்பாடற்ற (unfettered) மற்றும் நீதிமன்றத்தில் எதிர்க்கப்பட முடியாத (unchallenged) ஓர் சுயவிருப்பு அதிகாரத்தை நிர்வாகத்துறையிடம் வழங்கியிருப்பது அபாயகரமானதாகும் என்றும் இத்தகைய விலக்களிக்கும் அதிகாரத்தை தேவையற்ற அல்லது தீய எண்ணத்தினான அடிப்படையில் அரசு பயன்படுத்துவதை அனுமதிப்பதும் தவறாகும் என்று **குளோப் தியேட்டர்ஸ் எதிர் சென்னை மாநிலம், 1954 2 MLJ 110 at 117** என்ற வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டது. விலக்களிக்கும் அதிகாரம் ஓர் சிறப்பான அதிகாரம் என்பதால் அதை எப்பொழுதாவது மட்டும் அரசின் சுயவிருப்பத்தின் அடிப்படையில் மட்டுமே பயன்படுத்தப்படுதல் வேண்டும் என்று திருமதி. **ஆண்ட்ரூஸ் எதிர் அபிராமி அம்மாள், 1962 (I) MLJ SN16** என்ற வழக்கிலும் கூறப்பட்டுள்ளது.

B(iv) விலக்களிப்பு உத்தரவும் நீதிமுறை மேலாய்வும் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு-29இன்கீழான அரசின் விலக்களிப்பு அதிகாரம் அரசமைப்பு சட்டத்தின்படி செல்லத்தக்கதே என்றாலும், அரசினால் விலக்களிப்பு அளிக்கப்படும் எந்த ஒரு தனிப்பட்ட உத்தரவும் பின்வரும் நோக்கத்தினை அறிவதன்பொருட்டு உறுப்பு-226ன்கீழ் நீதிமுறை மேலாய்விற்கு உட்படுத்த முடியும்.

அ. விலக்களிப்பு உத்தரவு அரசமைப்பு சட்டத்தின் உறுப்பு-14ஐ பாதிக்கும் வகையில் வேறுபாடு பாராட்டுவதாக உள்ளதா?

ஆ. அத்தகைய விலக்களிப்பு உத்தரவு, இச்சட்டத்தின் கொள்கைக்கும், நோக்கத்திற்கும் பொருத்தமற்ற காரணங்களின்அடிப்படையில் அமைந்துள்ளதா?

இ. விலக்களிப்பு உத்தரவில் தீய எண்ணம் (mala-fide) ஏதேனும் உள்ளதா? என்பதை நீதிமன்றங்கள் காண வேண்டும் **(இராணி எதிர் சென்னை மாநிலம் 1962 (1) MLJ SC 92 at 98)**

C) பிரிவு – 30-ன்கீழ் விலக்களிப்பு பெற்ற கட்டிடங்கள் :

பிரிவு-29-ன்கீழ் மூன்று வகையான கட்டிடங்களுக்கு அரசு விலக்கு அளித்திருப்பதை நாம் மேலே கண்டோம். பிரிவு-30-ன்கீழ் மூன்று வகையான கட்டிடங்களுக்கு விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளன. அவை:

(அ) புதிய கட்டிடங்கள் கட்டி முடிக்கப்பட்டு, அது பற்றிய அறிவிப்பினை உள்ளாட்சிக்கு தரப்பட்ட நாளிலிருந்து ஐந்து ஆண்டு காலத்திற்கு விலக்களிப்பு பெறும்.

(ஆ) ஒரு வாடகைதாரர் ஒரு கட்டிடம் முழுவதையும் வாடகைக்கு எடுத்துள்ளபோது அல்லது அவர் குடியிருக்கும் பகுதியின் வாடகை மாதம் நானூறு ரூபாய்களுக்கு மேல் இருப்பின்அத்தகைய கட்டிடங்கள் இச்சட்டத்தினின்று விலக்கு பெறும். மற்றும் ;

(இ) ஒரு கட்டிடத்தில் உள்ள பதிப்பொருட்கள் இயந்திரங்கள், மரச்சாமான்கள் அல்லது வேறு பொருட்களுடன் வியாபாரம் அல்லது தொழில்புரியும் நோக்கத்துடன் அந்தக் கட்டிடத்தை குத்தகைக்கு எடுத்துள்ள கட்டிடங்களுக்கும் இச்சட்டம் பொருந்தாது.

C (i) புதிய கட்டிடங்களுக்கு விலக்களிப்பு அளிப்பதன் நோக்கம் : 1940களின் நடைமுறையில் இருந்த குறைந்தபட்ச வாடகை முதலில் கட்டுமானத்தொழிலையும் பின்னர் அனைத்து தரப்பினரையும் பாதிக்கக்கூடும் என்கிற அச்சத்தை ஏற்படுத்துவதாய் இருந்தது. எனவே புதிய கட்டிடங்கள் கட்டுவதை ஊக்கப்படுத்தும் வகையில் இத்தகைய விலக்களிப்பு அளிக்கப்பட்டது. **(ராவல் & கோ., எதிர் இராமச்சந்திரன், 1974 (I) SCC 424 at 431).** வாடகைதாரரின் இன்னலைப் போக்குவதே இச்சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் கொள்கையாகும். இதன்பொருட்டு முதலீடு செய்யக்கூடியவர்களுக்கு ஊக்கமளித்து புதிய கட்டிடங்களை கட்டச் செய்தலும் அவற்றுள் ஒன்றாகும். இத்தகைய ஊக்கமளிப்பதன் வெளிப்பாடே விலக்கு அளிப்பதாகும். இது தவிர, பல புதிய கட்டிடங்கள் உருவாகி அதனால் இடநெருக்கடி குறையும் என்ற நல்லெண்ணமே இத்தகைய விலக்கு அளிப்பதற்கான அடிப்படை காரணமாகும்.

கால வரம்பு : விலக்களிப்பின் காலமான ஐந்து வருடத்தை கணக்கிடும் போது, ஒரு வழக்கு ஐந்து ஆண்டுகாலம் முடிவதற்குள்ளாக தொடரப்பட்டு, ஐந்து ஆண்டுக்காலம் முடிந்த பின்னர் பிறப்பிக்கும் தீர்ப்பாணையை நிறைவேற்றத் தடையில்லை.

C (ii) மாத வாடகை ரூ. 400க்கும் மேற்பட்ட கட்டிடங்களுக்கான விலக்களிப்பு : இச்சட்டம் இயற்றப்பட்ட தொடக்கத்தில் அதாவது 1949ஆம் ஆண்டின் சென்னை வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டத்தில் இத்தகைய வாடகை உச்சவரம்பு ஏதும் நிர்ணயிக்கப்படாமலும் மற்றும் வாடகைத்தொகைக்கு சற்றும் தொடர்பில்லாமல் அனைத்து வகையான கட்டிடங்களுக்கும் இச்சட்டம் பொருந்துவதாகவும் இருந்தது. 1960ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் பிரிவு-30ன்கீழ் நகராட்சி சொத்து மதிப்பீட்டு பதிவேட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதன்அடிப்படையில் மாத வாடகை ரூ. 250/-க்கும் மேற்பட்ட குடியிருப்பிற்கான கட்டிடத்திற்கும், மாத வாடகை ரூ. 400/-க்கும் மேற்பட்ட குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்திற்கும் விலக்கு அளிக்கப்பட்டது. 1961ஆம் ஆண்டு இவ்வகையம் திருத்தப்பட்டது. அதன்படி நகராட்சி சொத்து மதிப்பு பதிவேட்டில் குறிப்பிட்டுள்ள தொகையை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்வது தவிர்க்கப்பட்டு, நடைமுறையில் குடியிருப்பிற்கு கொடுக்கப்படும் மாத வாடகை ரூ. 250/-ம், குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்திற்கு ரூ. 400/- என்றும் உச்சவரம்பு நிர்ணயிக்கப்பட்டது. 1964ஆம் ஆண்டு

சட்டத்திருத்தத்தின்படி, குடியிருப்பிற்கு அல்லாத கட்டிடங்களின் மாத வாடகை உச்சவரம்பு முற்றிலுமாக நீக்கப்பட்டது. இதனால் குடியிருப்பிற்கல்லாத கட்டிடத்தின் வாடகைதாரர், மாத வாடகை எவ்வளவு கொடுப்பினும், இச்சட்டத்தன் கீழான பாதுகாப்பைப் பெறுவதற்கு 1964ஆம் ஆண்டின் சட்டத்திருத்தம் வழிவகுத்தது.

C (iii) கலப்புக்குத்தகை அல்லது கூட்டுக் குத்தகை :ஒரு கட்டிடத்தில் உள்ள நிலையான பொருள்கள், இயந்திரம், மரச்சாமான்கள் அல்லது வேறு பொருள்கள் ஆகியவற்றையும் சேர்த்து வியாபாரம் அல்லது தொழில்புரியும் நோக்கத்துடன் அக்கட்டிடத்தை குத்தகைக்கு எடுப்பதையே கலப்பு குத்தகை அல்லது கூட்டுக்குத்தகை எனப்படுகிறது. இத்தகைய கலப்பு குத்தகை எடுத்துள்ள கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தாது என பிரிவு 30(iii) குறிப்பிடுகிறது. இது தொடர்பாக இப்பிரிவின்கீழ் கொடுக்கப்பட்டுள்ள மூன்று எடுத்துக்காட்டுகள் இதை தெளிவாக விளக்குவதாய் உள்ளன.

எடுத்துக்காட்டு 1 : பருப்பு மில் ஒன்றை வாடகைக்கு எடுத்துள்ளதன் நோக்கம், அங்குள்ள நிலைபொருட்கள், இயந்திரங்களுடன் வியாபாரம் அல்லது தொழில் செய்வதற்காக இருப்பின்அத்தகைய கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

எடுத்துக்காட்டு 2 : நிலை பெற்றவை (fixtures) நிலையாக இருக்கும்படி செய்யப்பட்டவை (fitting) பேசும் படக்கருவிகள், இயந்திரங்கள் உள்ளிட்ட மற்ற பொருட்களுடன் கூடிய கட்டிடமும் நிலமும் குத்தகைக்கு எடுக்கப்பட்டுள்ள கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது.

எடுத்துக்காட்டு 3 : உணவகம் நடத்துவதற்காக, நாற்காலிகள், மேசைகள், இயந்திரங்கள் மற்றும் இதர பொருட்களுடன் ஒரு கட்டிடம் குத்தகைக்கு எடுக்கப்படின் அத்தகைய கட்டிடங்களுக்கும் இச்சட்டம் பொருந்தாது.

C (iv) பிரிவு 30(iii)ன்கீழ் விலக்கு பெறுவதற்கான தேவைகள் : இப்பிரிவின்கீழ் விலக்கு பெறுவதற்கு (அ) ஒரு கட்டிடம் வாடகைக்கு எடுக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். (ஆ) வாடகைக்கு எடுக்கப்பட்ட நோக்கம் வியாபாரம் செய்வதற்காக அல்லது தொழிற்சாலையை இயக்குவதற்காக இருக்க வேண்டும். மற்றும் (இ) அத்தகைய வியாபாரம் செய்வதற்கான அல்லது தொழிற்சாலையை இயக்குவதற்கான இயந்திரங்கள், நிலை பொருட்கள் மற்றும் இதர பொருட்கள் கட்டிட உரிமையாளருக்கு சொந்தமாகவும் அவைகள் வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடத்திலும் இருக்க வேண்டும் **(நாராயணன் எதிர் நடேச ஆசாரி 99 LW 278).**

64. வாடகை கட்டுப்பாட்டலுவலர் ஒரு பெயர் சுட்டு நபரா அல்லது நீதிமன்றமா? காரணங்களைக் கூறுக. (Is the Rent controller a 'Person designata' or a court? Give Reasons) - Nov - 2011 (அல்லது)

❖ **வாடகை கட்டுப்பாட்டலுவர் ஓர் பணி நியமன நபரா? அல்லது நீதிமன்றமா? இரண்டுக்குமான காரணங்களைக் கூறுக. (Is the rent controller a 'person designata' or a court? Give reasons for both) - Jun2006, May-2011**

SN - 81 **வாடகை கட்டுப்பாட்டலுவலர் / Rent controller - Nov-2007, May-2008 (அல்லது) வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளரின் அலுவலகம் / Rent Controller's Office - May-2017.**

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை – உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அடிப்படை அம்சங்கள் – வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றம் – வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டம் மற்றும் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் – வாடகைச்சட்டம் மற்றும் காலவரையறைச்சட்டம் – வாடகைச்சட்டம் மற்றும் நீதிமன்றக்கட்டணச் சட்டம் – கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபரே

உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்குரிய சில முக்கிய அடிப்படை அம்சங்களையும் அவற்றின் பொருந்துகையை கட்டுப்பாட்டு அலுவலருடன் ஒப்பிட்டு பார்ப்பதன் வாயிலாக வாடகை கட்டுப்பாட்டாளரின் அலுவலகம் ஓர் நீதிமன்றமா அல்லது இல்லையா என்பதை அல்லது கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபரா என்பதை தெளிவாக அறிந்து கொள்ள முடியும்.

உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின்அடிப்படை அம்சங்கள் :

● உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் நீதிபதிகள் அரசமைப்பு சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிமுறைகளின்படி நியமிக்கப்படுகின்றனர். அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு.233, மாவட்ட நீதிபதிகள் நியமிக்கப்படுவதற்கான வழிமுறைகளையும் உறுப்பு-234, மாநிலத்தின் கீழமை நீதிமன்ற பணித்துறையாளர்கள் தேர்ந்தெடுக்கப்படுவதற்கான வழிமுறைகளையும் குறிப்பிடுகிறது. சுருக்கமாகக் கூறுவதென்றால், உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கான நீதிபதிகளின் தேர்வு அரசமைப்பு சட்டத்தினை ஆதாரமாகக் கொண்டது.

● உரிமையியல் நீதிபதிகள் பணிக்கு அடிப்படையில் சட்டக்கல்வியும், தகுதிக்கு ஏற்றாற்போல் குறிப்பிட்ட கால அனுபவமும் பெற்றிருத்தல் வேண்டும்.

● உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள் ஒரே சீரான (uniform) மற்றும் நிலையான சட்டமுறைகளை (fixed statutory procedures) கொண்டது.

● சட்டமுறை நீதிமன்றம் (court of law), முன்தீர்ப்பு நெறி (precedent), முன்தீர்ப்புத்தடை (principles of Res Judicata) மற்றும் முரண்தடை (estoppel) உள்ளிட்டவைகளுக்கு கட்டுப்பட்டது.

● பொதுவாக உரிமையியல் நீதிமன்ற நடவடிக்கைகள் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம், காலவரையறைச்சட்டம் மற்றும் நீதிமன்றக் கட்டணச் சட்டம் ஆகியவற்றின்அடிப்படையில் அமைந்ததாகும்.

வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றம் :

● 1960ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம், பிரிவு 2(3)-ன்கீழ் வரையறுக்கப்பட்டவாறு கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் என்பவர், ஓர் அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட ஓர் பகுதியில் இச்சட்டத்தின்கீழ் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் அதிகாரங்களைப் பயன்படுத்துமாறு அரசினால் நியமனம் செய்யப்படும் நபராவார்.

● கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் நியமனத்திற்கு அடிப்படைக் கல்வித் தகுதியையோ அல்லது அனுபவத்தையோ இச்சட்டத்தில் எங்கும் கூறப்படவில்லை. எனவே இச்சட்டத்தின் கீழ் எந்தவொரு நபரையும், கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் பணிகளைச் செய்வதற்காக அரசினால் நியமிக்க முடியும்.

● இச்சட்டத்தின் எந்த இடத்திலும் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டத்தின் பொருந்துகை (applicability) பற்றிக் கூறப்படவில்லை. உண்மையில் இச்சட்டம் தனக்கென ஓர் நடைமுறையைக் கொண்டுள்ள ஓர் முழுமை பெற்ற சட்டமாகும் (self-contained code).

வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டமும் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டமும் :

வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் எந்தவொரு இடத்திலும் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டத்தின் பொருந்துகை தொடர்பான வாசகங்கள் குறிப்பிடப்படவில்லை என்பதை மேலே பார்த்தோம். இருப்பினும் இச்சட்டம் சட்டமுறை பிரதிநிதிகளை பதிவு செய்தல் (legal representatives on record), வழக்குச் செலவு உள்ளிட்ட விவரங்களைக் கொண்டுள்ளது. உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் தேவையான மாறுதல்களுடன் பொருந்துவதாக (mutatis mutandis) இருப்பின் இவைகளைப் பற்றிக் கூறும் வாசகங்கள் தேவையில்லை. எனவே வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்திற்கு உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் பொருந்தாது.

வாடகைச் சட்டமும் காலவரையறைச் சட்டமும் :

இச்சட்டத்தில் கண்டுள்ள பொருளின்படி கட்டுப்பாட்டாளர் என்பதற்கு, இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள செயல்களை நிறைவேற்ற, தகுந்த அதிகாரம் அளிக்கப்பட்ட நபரே தவிர நீதிமன்றமல்ல. ஒரு கட்டுப்பாட்டாளர் தம்மால் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை நிறைவேற்றுவதன் பொருட்டு ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ள நடைமுறை அதிகாரங்களைக் கொண்டிருப்பினும் கூட, அவர் முன்னிலையில் நிலுவையில் உள்ள நடவடிக்கைகளுக்கு இந்திய காலவரையறைச் சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தாது. **(A. மாதேஸ்வரன்எதிர் வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் (1981) II MLJ 388).**

வாடகைச் சட்டமும் நீதிமன்றக் கட்டணச் சட்டமும் :

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றங்கள், சார்பு நீதிமன்றங்கள் மாவட்ட நீதிபதி நீதிமன்றங்கள் ஆகியவற்றிற்கு நீதிமன்றக் கட்டணச் சட்டம் முறையாகப் பொருந்துவதுபோல் வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டத்திற்கு பொருந்துவது இல்லை. வாடகைச் சட்டத்தின் கீழான விண்ணப்பங்கள் மற்றும் மேல்முறையீடுகள் குறித்து

1974ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்ட விதிகள் பிரிவு-29ல் விதிக்கப்பட்டுள்ள கட்டணங்கள் தாம் பொருந்தும்.

கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபரே :

நாம் இதுவரை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் பதவி நியமனம், தகுதி மற்றும் அவர்தம் முன்னிலையில் நடைபெறும் நடவடிக்கைகள் ஆகியவற்றைப் பற்றியும், உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம், காலவரையறைச்சட்டம் மற்றும் நீதிமன்றக் கட்டணச்சட்டம் ஆகிய சட்டங்களுக்கும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டத்திற்கும் உள்ள தொடர்பினைப் பற்றியும், உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கும், வாடகை நீதிமன்றத்திற்கும் இடையே உள்ள அடிப்படை வேறுபாடுகளையும் கண்டோம். இவற்றிலிருந்து கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபரே என்பது தெளிவாகிறது. கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபரே என்பதற்கு பல வழக்குகள் உள்ளன. இருப்பினும் உதாரணத்திற்காக கீழ்காணும் வழக்கு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

இலட்சுமி அம்மாள் எதிர் ஏழுமலை செட்டியார் (1980) II MLJ 484., பொதுவாக சிறப்பு அறிவிக்கையால் நியமிக்கப்படும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரும், மேன்முறையீட்டு அதிகாரியும் நீதிபதிகளாக அமைந்து விடுவதால், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின்அதிகாரத்தை செயல்படுத்துவதற்கு சமமானவர்கள் என்று கருதக்கூடாது. இச்சட்டத்தில் பிரிவு 2(3)-ன்கீழ் கட்டுப்பாட்டாளர் நியமனம் தொடர்பான அரசிதழ் அறிவிக்கையிலும் மற்றும் பிரிவு-23ன்கீழான மேல்முறையீட்டு அதிகாரி நியமனத்தின் போதும் நீதித்துறையைச் சார்ந்தவர்கள் மட்டுமே கட்டுப்பாட்டாளர்களாக நியமிக்க வேண்டும் என்று எங்கும் குறிப்பிடப்படவில்லை. எனவே இச்சட்டத்தின் நோக்கம் என்னவெனில். எந்த ஒரு நபரையும் அறிவிக்கையின்வாயிலாக கட்டுப்பாட்டாளராக நியமிக்கலாம் என்பதேயாகும். அத்தகைய அதிகாரிகள் சாட்சிகளை பதிவு செய்வதாலும் ஏறக்குறைய உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு பொருந்துவது போன்ற நடைமுறைகளை மேற்கொள்வதாலும் மட்டுமே, உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்குரிய அனைத்து அம்சங்களும் கட்டுப்பாட்டாளரின் முன்னிலையிலான நடவடிக்கைகளுக்கு உட்பட்டது எனக் கொள்ளுதல் கூடாது.

65. வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான மனு நிலுவையில் இருக்கும்போது வாடகைதாரர் வாடகை செலுத்த தவறினால் ஏற்படும் விளைவுகள் யாவை? (What is the effect of a tenants failure to pay rent during the pendency of the proceedings for eviction?) - Nov - 2011.

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை - (அ) வாடகைத் தொகையை செலுத்துதல் அல்லது வைப்பீடு செய்தல் - (ஆ) சுருக்குமுறை விசாரணை - (இ) கட்டிடத்தின் உடைமை ஒப்படைக்கப்படுதல் - (ஈ) வைப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகையினை பெறுதல் - (2) பிரிவு - 11 - ன் நோக்கம்

1960 - ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின்பிரிவு - 11, வாடகைதாரர் வாடகை செலுத்துதல் தொடர்பான விவரங்களைக் கொண்டுள்ளது. இப்பிரிவு ஐந்து உட்பிரிவுகளைக் கொண்டது. அவற்றில் கூறப்பட்டுள்ள பொருண்மைகளை பின்வருமாறு காண்போம்.

(அ) வாடகைத் தொகையை செலுத்துதல் அல்லது வைப்பீடு செய்தல்:

எந்த வாடகைதாரருக்கு எதிராக, கட்டிட உரிமையாளர் பிரிவு - 10 - ன்கீழ் வெளியேற்றுகை மனு தாக்கல் செய்துள்ளாரோ, அத்தகைய வாடகைதாரர், தான் வாடகைக்கு பெற்றுள்ள கட்டிடம் பொறுத்து செலுத்த வேண்டிய வாடகை நிலுவை அனைத்தையும் கட்டிட உரிமையாளரிடம் செலுத்திவிட்டு அல்லது சூழ்நிலைக்கு ஏற்றவாறு வாடகை கட்டுப்பாடு அலுவலரிடம் அல்லது மேன்முறையீட்டு அதிகார ஆயத்திடம் வைப்பீடு (depost) செய்தல் வேண்டும். மேலும் வெளியேற்றுகை மனு தொடர்பான நடவடிக்கை முடியும் வரை, அக்கட்டிடம் பொறுத்து வாடகைதாரர் செலுத்த வேண்டிய வாடகையை தொடர்ந்து செலுத்திக் கொண்டோ அல்லது வைப்பீடு செய்து கொண்டோ வரவில்லை எனில், கட்டுபாட்டு அலுவலரின் முன்தொடரப்பட்ட, பிரிவு - 10- ன்கீழான மனுவினை எதிர்க்கவோ அல்லது அத்தகைய மனு தொடர்பாக கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் பிறப்பித்த ஆணைக்கு எதிராக, பிரிவு - 23 - ன்கீழ் மேல்முறையீடு செய்ய உரிமை கிடையாது. (உட்பிரிவு - 1) மேற்குறிப்பிட்டவாறான வாடகை தொகையை வைப்பீடு செய்வது உரியகாலத்திற்குள்ளும் குறிப்பிடப்பட்ட முறையின் கீழும் செய்யப்படவேண்டும். (உட்பிரிவு - 2).

(ஆ) சுருக்குமுறை விசாரணை :

செலுத்தப்பட வேண்டிய அல்லது வைப்பீடு செய்யப்பட வேண்டிய வாடகைத் தொகை குறித்து வாடகைதாரருக்கும் கட்டிட உரிமையாளருக்கும் இடையே ஏதேனும் ச்ச்சரவு (dispute) இருப்பின், சூழ்நிலைக் கேற்ப கட்டுப்பாடு அலுவலரோ அல்லது மேன்முறையீட்டு அதிகார ஆயமோ, தரப்பினர்களில் எவரேனும் தம்மிடம் இது தொடர்பாக அளிக்கப்படும் விண்ணப்பத்தின்பேரில் தாம் தகுதியானது எனக்கருதும் முறையில் விசாரணை மேற்கொண்டு, செலுத்தப்பட வேண்டிய அல்லது வைப்பீடு செய்யப்பட வேண்டிய தொகையை சுருக்கு முறையில் விசாரணை செய்து தீர்மானிக்க வேண்டும். (உட்பிரிவு - 3)

(இ) கட்டிடத்தின் உடைமை ஒப்படைக்கப்படுதல் :

தகுந்த காரணங்கள் இன்றி மேலே குறிப்பிட்டுள்ளவாறு தீர்மானிக்கப்பட்ட வாடகையை செலுத்த தவறும் அல்லது வைப்பீடு செய்யத் தவறும் எந்தவொரு வாடகைதாரரையும் கட்டுப்பாடு அலுவலர் அல்லது மேன்முறையீட்டு அதிகார ஆயம் மேற்கொண்டு தொடரவிருக்கும் அனைத்து நடவடிக்கைகளையும் நிறுத்தி வைத்து, கட்டிட உரிமையாளரிடம் கட்டிடத்தின் உடைமையை ஒப்படைக்கும்படி வாடகைதாரருக்கு ஆணையினை பிறப்பிக்க வேண்டும். (உட்பிரிவு - 4).

(ஈ) வைப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகையினை பெறுதல் :

வாடகைதாரரால் வைப்பீடு செய்யப்பட்டுள்ள தொகையை பெற வேண்டி,

கட்டிட உரிமையாளர், கட்டுப்பாடு அலுவலரிடமோ அல்லது மேன்முறையீட்டு ஆயத்திடமோ விண்ணப்பம் அளிக்கப்படின், அத்தகைய விண்ணப்பத்தினை சில நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு அனுமதிக்கலாம். (உட்பிரிவு - 5)

(உ) பிரிவு - 11 - ன் நோக்கம் :

வாடகை செலுத்த வேண்டிய கடப்பாட்டை, விசாரணை நடைமுறைகள் நடப்பில் உள்ளது என்ற போர்வையில் வாடகையை செலுத்த தவறுபவர்கள் தொடர்ந்து உடைமையில் இருப்பதை தடுப்பதே இப்பிரிவின் நோக்கமாகும். மேலும் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அல்லது மேன்முறையீட்டு ஆயத்தின் முன்பான விசாரணை நடப்பில் இருக்கும்போது, தற்போதுள்ள வாடகை பாக்கியையும், எதிர்காலத்தில் வாடகைத் தொகை பெறுதலை உறுதி செய்வதையும் பிரிவு - 11, கட்டிட உரிமையாளர்களுக்கு அளிக்கிறது.

C. சுவாமிநாத முதலியார் சன்ஸ் எதிர் S.M சிங்காரம் மற்றும் சின்னையா (1982) 1 MLJ 418: பிரிவு 11 (4) - ன் நோக்கம் என்னவெனில், வாடகை நிலுவை செலுத்தப்படாமல் அல்லது வைப்பீடு செய்யப்படாமல் இருப்பின் அதன் தொடர்ச்சியாக வெளியேற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்படும் என்பதே. எனவே பிரிவு - 11 (4) - ன்கீழான ஆணைக்கு இணங்காமல் இருப்பினும், வெளியேற்றுகை மனு மற்றும் இதர தன்மைகள் விசாரிக்கப்படலாம் என்று வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் பொருள்கொள்ள முடியாது.

PART - C

82. குத்தகை நீதிமன்றமும் குத்தகை தீர்ப்பாயமும் / Rent courts and Tribunals - May-2007. (அல்லது) வாடகை தீர்ப்பாயம் / Rent Tribunal - June-2003, May 2017 (v), Nov-2017.

குத்தகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் :

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 2(3)-ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, ஓர் அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட பகுதியில், இச்சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அதிகாரங்களை பயன்படுத்துவதற்காக அரசினால் நியமனம் செய்யப்படுபவர் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் என்றும், அவர் முன்னிலை வகிக்கும் நீதிமன்றம் குத்தகை அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் என்றும் அழைக்கப்படுகிறது. அரசு தனது அறிவிக்கையின் வாயிலாக கட்டுப்பாட்டாளரை நியமிப்பதாலும், கட்டுப்பாட்டாளராக நியமிப்பதற்கான தகுதிகள் ஏதும் குறிப்பிடப்படாமல் இருப்பதாலும் கட்டுப்பாட்டலுவலர் ஓர் பணி நியமன நபராவார். எனவே குத்தகை நீதிமன்றம் உரிமையியல் நீதிமன்றமல்ல. உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் குத்தகை நீதிமன்றத்திற்கு பொருந்தாது. 1960ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம் ஓர் தன்னிறைவு கொண்ட சட்டமாகும். குத்தகை நீதிமன்றம் இச்சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள

வழிமுறைகளின்படியும், இயற்கை நீதிக்கு (natural justice) உட்பட்டும் செயல்படக்கூடிய ஒரு நீதிமுறை போலமை (Quasi judicial) மன்றமாகும்.

கே.கே. சாரி எதிர் R.M. சேஷாத்திரி (1974) I MLJ SC 14 என்ற வழக்கில் குத்தகை நீதிமன்றம் இச்சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பணிகளை நிறைவேற்றும் பொருட்டு ஏற்படுத்தப்பட்ட ஓர் போலமை நீதிமன்ற தீர்ப்பாயமாகும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

குத்தகை தீர்ப்பாயம் அல்லது வாடகை தீர்ப்பாயம் :

குத்தகை தீர்ப்பாயம் ஓர் மேல்முறையீட்டு அதிகார மன்றமாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23ன்கீழ் மாநில அரசு அரசிதழில் அறிவிக்கப்படும் பொது அல்லது சிறப்பு ஆணையின் (general or special order) மூலம் அரசு தான்தகுதியானவர் எனக்கருதும் அலுவலர்கள் அல்லது அதிகாரிகளுக்கு ஆணையில் குறிப்பிடும் வட்டாரங்கள் மற்றும் வழக்குகளுக்கு, இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்காக மேன்முறையீட்டு அதிகார ஆயங்களுக்கான அதிகாரங்களை அளிக்கலாம். இப்பிரிவினை கவனமுடன் படிக்கையில், இச்சட்டத்தின்கீழான மேன்முறையீட்டு ஆயத்தின்அதிகாரிகளும் (appellate authorities) பணி நியமன நபர்களே என்பது தெளிவாகும்.

குத்தகை நீதிமன்றத்தின் அல்லது கட்டுப்பாட்டாளரின் உத்தரவினால் பாதிக்கப்பட்ட நபர் எவரும், அத்தகைய உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து பதினைந்து தினங்களுக்குள், ஆள்வரையுள்ள மேன்முறையீட்டு அதிகார ஆயத்திற்கு (குத்தகை தீர்ப்பாயத்திற்கு) எழுத்து மூலமாக மேல்முறையீட்டினைச் செய்யலாம். மேற்குறிப்பிட்ட பதினைந்து தினங்களை கணக்கிடும் போது, கட்டுப்பாட்டாளர் உத்தரவின் சான்றிட்ட நகல் பெறுவதற்காக ஏற்படும் காலத்தை நீக்கி விட வேண்டும். குத்தகைத் தீர்ப்பாயம் தன்முன் விண்ணப்பித்துள்ள மேன்முறையீடு நிலுவையில் உள்ள காலம் வரை அல்லது முடிவு செய்யும் வரை அத்தகைய விவகாரத்தின் அடிப்படையில் மேற்கொள்ளும் நடவடிக்கைகளை நிறுத்தி வைத்து உத்தரவிடலாம்.

மேல்முறையீட்டு ஆயம், கட்டுப்பாட்டாளரிடமிருந்து பதிவணங்களை (Records) வரவழைத்து, கேட்பதற்கான வாய்ப்பினை அளித்து தான் சரியானது எனக்கருதும் முறையிலோ அல்லது கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின்வாயிலாக விசாரணை செய்த பின்னரோ முடிவு செய்யும்.

மேன்முறையீட்டு அதிகாரிக்கு தாமாக (personally) அல்லது கட்டுப்பாட்டாளர் மூலமாக மேற்கொண்டு விசாரணை செய்வது, ஆக இரண்டில் ஒரு முறையைத் தேர்வு செய்யும் உரிமை (option) அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் மேன்முறையீட்டு மனுவை மேன்முறையீட்டு அதிகாரி தான்முடிவு செய்ய வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. **(குட்டப்பன்நாயர் எதிர் ஷாகுல் ஹமீது, 1973(2) MLJ 55 at 56).**

83. சட்டப்படி வாடகைதாரர் அல்லது இயற்றுச்சட்ட வாடகைதாரர் / Statutory tenant) - Jun-2002, May-2011, May-2012, Nov-2015 அல்லது செய்சட்ட வாடகைதாரர், May-2017 (v), May-2018.

வாடகைக்காலம் முடிவுற்ற பின்னரும் ஒரு கட்டிடத்தில் தொடர்ந்து உடைமையில் இருந்து வரும் வாடகைதாரர், சட்டப்படி வாடகைதாரர் அல்லது இயற்றுச் சட்ட வாடகைதாரர் எனக் கருதப்படுவார். அத்தகைய சட்டப்படி வாடகைதாரரும் இச்சட்டத்தின்பிரிவு 2(8)-ன்படி வாடகைதாரர் ஆவார். அவர் தன் உடைமையில் கொண்டுள்ள கட்டிடத்தினைப் பொறுத்து எந்தவித நலனும் (interest) அவருக்கு கிடையாது. அவர் முறையாக வாடகை செலுத்திவரும் வரையில், ஏதேனும் வாடகையை உயர்த்தும் பொழுது அதனையும் எதிர்ப்பின்றி செலுத்தி வரும் வரையில் மற்றும் இதர குத்தகை ஒப்பந்த நிபந்தனைகளின்படி செயல்படும் வரையில் அவரை வெளியேற்ற முடியாத வெறும் பாதுகாப்பை மட்டுமே சட்டம் வழங்கும். இயற்றுச்சட்ட வாடகைதாரரை அல்லது சட்டப்படி வாடகைதாரரை இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிநின்று மட்டுமே வெளியேற்ற முடியும். ஒரு வாடகைதாரர் சட்டப்படி வாடகைதாரராகிவிட்டால் அவருக்கு மட்டும் தான் தனித்த உரிமை (personal right) உண்டு. அத்தகைய உரிமையை அவர் உரிமை மாற்றம் செய்ய முடியாது. இருப்பினும் சட்டப்படி வாடகைதாரர் இறந்த பின்னர் அவரது சட்டப்படியான சார்பாளர்களுக்கு இறங்குரிமை உண்டு என உச்சநீதிமன்றம் தீர்ப்புரைத்துள்ளது.

84. கட்டிடம் (அல்லது) கட்டடம் / Building - Nov-2017 (v), May-2017

1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடுச்) சட்டத்தின் பிரிவு - 2(2), 'கட்டிடம்' என்றச் சொல்லை பின்வருமாறு வரையறுத்துள்ளது;

"குடியிருப்புக்காக அல்லது குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கங்களுக்காக, வாடகைக்கு விட்ட அல்லது வாடகைக்கு விடக்கூடிய (let or to be let) கட்டிடம் அல்லது குடிசை அல்லது கட்டிடத்தின் அல்லது குடிசையின் ஒரு பகுதியையும் மற்றும்;

(அ) வாடகைக்கு விடப்பட்ட அல்லது விடக்கூடிய கட்டிடம் அல்லது குடிசை அல்லது கட்டிடத்தின் அல்லது குடிசையின் ஒரு பகுதியுடன் சேர்ந்துள்ள தோட்டம், மைதானம் மற்றும் புறவீடுகள் (outhouse) எவையேனும் இருப்பின் அவற்றினையும்;

(ஆ) அத்தகைய கட்டிடம், குடிசை அல்லது கட்டிடத்தில் அல்லது குடிசைப் பகுதியில் பயன்படுத்துவதற்காக கட்டிட உரிமையாளரால் வழங்கப்பட்ட தட்டுமுட்டு பொருட்களையும் (furnitures) உள்ளடக்கும். ஆனால் ஒரு விடுதி அல்லது உணவகத்தில் உள்ள அறையை இது உள்ளடக்காது."

மேற்கண்ட வரையறையில் இருந்து, கொட்டகை, தொட்டில், குடிசை அல்லது குடியிருப்புக்குப் பயன்படும் வகையில் சுற்றிலும் மண்சுவரால் அடைக்கப்பட்ட வீடு அல்லது கம்புகளால் தாங்கி நிற்கும் கொட்டகை அல்லது சிமெண்ட் அட்டையுடன் கூடிய கொட்டகை போன்றவை கட்டிடங்களாகும். இருப்பினும், ஓர் இடம் ஒன்றில் கூரையில்லாமல் சுவர்கள், சன்னல்கள் மற்றும் கதவு அமைந்திருப்பதால் அது கட்டிடம் என்பதனுள் உள்ளடங்காது என **தங்கக்கனி அம்மாள் எதிர் A.K.A. காஜா மொய்தீன் சாஹிப்., 1980 (1) RCJ 254** என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டது.

85. வசதிகளைத் திரும்பப் பெறுதல்/ Withdrawal of Amenities - May-2017.

தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடுச் சட்டத்தின்கீழ் நியாய வாடகை நிர்ணயிக்கும் பொழுது, வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர், இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4ல் கூறப்பட்டுள்ள வகையங்களின் வழிநின்று நிர்ணயிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார். கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் நியாய வாடகையை நிர்ணயிக்கும்போது, கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தில் செய்துள்ள வசதிகளையும் கவனத்தில் கொண்டு அதனை கட்டிடத்தின் நடப்பு மதிப்பில் சேர்க்க வேண்டும். இதன்பொருட்டு இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணை, குளிர்சாதனம், இயங்கேணி, குளிராக்கப்பட்ட குடிநீர், குளிர்சாதனப்பெட்டி, நீர் வழங்குவதற்கான மின்சார பம்ப் மற்றும் மோட்டார் உள்ளிட்ட 17 வகையிலான வசதிகளைக் குறிப்பிடுகிறது. இத்தகைய வசதி அல்லது வசதிகளுக்கான செலவையும் கட்டிடத்தின் நடப்பு மதிப்பில் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

வசதிகளை திரும்பப் பெறுதல்: இச்சட்டத்தின் பிரிவு 4-ன்கீழ் நியாய வாடகை நிர்ணயித்த பின்பு அல்லது வாடகைதாரர் ஆட்சேபணையின்றி தொடர்ந்து வாடகை செலுத்திவரும்போது, கட்டிட உரிமையாளர் ஏற்கனவே தம்மால் அளிக்கப்பட்டிருந்த வசதி அல்லது வசதிகளை திரும்பப்பெற்றால், கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்தும் வாடகைதாரருக்கு வசதிக்குறைவு ஏற்படும்.

சுப்ரமணியம் எதிர் ராஜாராமன், 1966 (1) MLJ 230., என்ற வழக்கில், வசதி என்பது வெறுமனே அவசியத்தேவையை மட்டும் குறிப்பிடுவதன்று மாறாக அச்சொத்தினை (கட்டிடத்தை) அனுபவிப்பது குறித்த கூடுதல் விருப்பத்தைக் குறிக்கும் என்று கூறப்பட்டது. எனவே கட்டிட உரிமையாளர் வசதிகளை திரும்பப் பெற்றதால் வாடகைதாரருக்கு ஏற்பட்ட வசதிக்குறைவின் காரணமாக ஏற்கனவே நிர்ணயிக்கப்பட்ட நியாய வாடகையை குறைக்க கோரி, வாடகைதாரர் இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5 (2)-ன்கீழ் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளரிடம் மனுதாக்கல் செய்யலாம் என்று கூறப்பட்டது.

அத்தியாயம்-IX

2017- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டம் (The Tamil Nadu Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017)

[☞ N.B. : பல்கலைக்கழக வினாத்தாளில் 'landlord' என்பதற்கு நிலக்கிழார், நில உரிமைாளர், சொத்துரிமையாளர், கட்டிட உரிமையாளர் என்றும் 'tenancy' என்பதற்கு குத்தகை, குத்தகை உரிமை, வாடகை, வாடகையுரிமை என்றும் 'agreement' என்பதற்கு உடன்பாடு, உடன்படிக்கை, ஒப்பந்தம் என்ற சொற்கள் / சொற்றொடர்களும் பயன்படுத்தப்படலாம் – ஆ.ர்].

PART - A/B

66. 2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்புகளைக் குறிப்பிடுக. (Mention the object and salient features of the Tamil Nadu Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017).

விடைக்குறிப்பு : (அ) இச்சட்டத்தின் நோக்கம் – (ஆ) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

(அ) இச்சட்டத்தின் நோக்கம் (Object):

இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை (i) இச்சட்டத்தை இயற்றியதற்கான நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிக்கை மற்றும் (ii) சட்ட முகப்புரை ஆகியவற்றினின்று அறிந்து கொள்ளலாம்.

அ (i) நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிக்கை (Statement of Objects and Reasons): இந்திய அரசு "அனைவருக்குமான வீட்டுவதி" ('Housing for all') திட்டத் தொடக்கத்தின்போது, வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டத்தை நீக்கறவு செய்யவும் மற்றும் அதற்குப் பதிலாக இந்திய அரசு குறிப்பிட்டுள்ள மாதிரி குத்தகைச் சட்ட வழிநின்று புதிய குத்தகைச் சட்டத்தை இயற்றுமாறு பரிந்துரை அளித்திருந்ததால் மாநில அரசு அதனை இயற்றுவது ஓர் கட்டாய நிபந்தனையானது. இத்தகைய கட்டாய நிபந்தனையை நிறைவேற்றுவதற்கு புதிய சட்டம் இயற்றப்பட வேண்டும்.

1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம், வாடகையை முறைப்படுத்தவும் அத்துடன் சிலக் குறிப்பிட்ட சொத்துக்களை, சொத்துரிமையாளரின் விருப்பத்திற்கு எதிராகவும்கூட, அரசின் நலனுக்கு விரும்பத்தக்கதாக அல்லது அரசுக்கு தேவைப்படும் பட்சத்தில் நியாய வாடகையின் அடிப்படையில் எடுத்துக் கொள்ள அரசுக்கு அதிகாரங்கள் அளித்தது. இத்தகைய வகையங்கள் வெகு முன்பாக அதாவது, வாடகைக் குடியிருப்பு வசதிகள் கிடைப்பது குறைவாகவும், வீடு, நில உடைமை (real estate) வியாபாரம் வளர்ச்சியடையாமலும் மற்றும் சொத்துக்கள் ஒரு சிலரிடம் மட்டுமே சேர்ந்தடைந்திருந்த அத்தகைய காலத்தில் இயற்றப்பட்டது.

மேற்குறிப்பிட்ட நிலை தற்போது மாறிவிட்டது. வீடு, நில உடைமை வியாபாரத்தின் பரவலான வளர்ச்சி மற்றும் போதுமான வீட்டுவசதி கிடைக்கும் நிலை போன்றவை தற்போதுள்ள வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு சட்டத்தை பொருத்தமற்றதாக்குகிறது. தற்போதுள்ள சட்டம் சொத்துரிமையர்களுக்கு எதிராக பல சேர்ந்தடை நலன்களை ஏற்படுத்துகிறது. மேலும் வாடகைக் குடியிருப்பின் தேவையை நிறைவேற்றல் மற்றும் வாடகைக் குடியிருப்பு சந்தை வளர்ச்சியின் கடும் பாதிப்பு, போதுமான வாடகை வீடுகள் இல்லாத நிலையையும் இதன் காரணமாக குடிசைப் பகுதிகளின் வளர்ச்சிக்கும் வழிவகுத்துள்ளது. இப்பிரச்சனையை எதிர்கொள்ள தற்போதுள்ள 1960-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தை நீக்கறவு செய்வதும், புதிய சட்டத்தை இயற்றுவதும் அரசுக்கு அவசியமாகிறது.

இந்திய அரசு மாதிரி வரைவில் குறிப்பிட்டுள்ள வழிநின்று, தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ஐ இயற்ற மாநில அரசு முடிவு செய்துள்ளது. இப்புதிய சட்டம், கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் இடையே நிறைவேற்றப்படும் உடன்பாட்டின் நிபந்தனைகள் மற்றும் வரையீடுகளின்படி வாடகையை முறைப்படுத்த நோக்குகிறது. மேலும், இப்புதிய சட்டம் சொத்துரிமையர் மற்றும் வாடகைதாரரின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை சமநிலைப்படுத்தவும் மற்றும் உடன்பாட்டில் உள்ளவாறு வாடகையை முறைப்படுத்தவும் நோக்குகிறது.

இவ்வரைவு மேற்குறிப்பிட்ட முடிவினுக்கு செயல்வடிவம் கொடுக்க விழைகிறது.

அ(ii) சட்ட முகப்புரை (Preamble): வாடகையை முறைப்படுத்து-வதற்காகவும் மற்றும் சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை சமநிலைப்படுத்தவும் மற்றும் சச்சரவுகளை தீர்வு செய்வதற்கும் மற்றும் அதனுடன் தொடர்புடைய அல்லது இடைநிகழ்வான பொருண்மைகளை விரைவாக முடிவு செய்யும் நடைமுறையை குறிப்பிடுவதற்காகவுமான ஓர் திட்டத்தை ஏற்படுத்துவதற்கான சட்டம்.

(ஆ) இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் (Salient features):

இச்சட்டம் எட்டு அத்தியாயங்களில் 47 பிரிவுகளையும் மற்றும் மூன்று அட்டவணைகளையும் கொண்ட ஓர் தன்னிறைவுச் சட்டமாகும். 22.02.2019 தேதியிலிருந்து நடைமுறைக்கு வந்துள்ள இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்வுகளை பின்வருமாறு தொகுத்துக் கூறலாம்:

(1) பொருந்துகை: இச்சட்டம் தமிழ்நாட்டில் உள்ள அனைத்து நகர்ப் பகுதிகளுக்கும் (urban areas) பொருந்தும் என்பதை பிரிவு-1, குறிப்பிடுகிறது. நகர்ப்பகுதிகள் என்பது, நகராட்சி இணையம் (Municpal corporation) அல்லது நகராட்சி (Municipalty) அல்லது பேரூராட்சி மன்றம் (town panchayat) அல்லது படைவீரர் குடியிருப்பு வாரியம் (Cantonment board) ஆகியவற்றின் அதிகாரவரம்பிற்கு உட்பட்ட பகுதிகளைக் குறிக்கும் என்பதை பிரிவு -2(O), தெளிவுபடுத்துகிறது.

(2) வரையறைகள்: இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2, 15 சொற்கள் / சொற்றொடருக்கான வரையறைகளைக் கொண்டுள்ளது. இவற்றுள், 1960-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் இல்லாத 'வாடகை உடன்பாடு', 'சொத்து மேலாளர்' உள்ளிட்ட சொற்களுக்கான வரையறைகளும் இடம் பெற்றுள்ளது.

(3) மூன்றடுக்கு செயற்முறை அமைப்பு: இச்சட்டத்தின் பிரிவு-2(i) வாடகை அலுவலர் - அதிகாரி (rent authority) எவர் என்பது குறித்தும், பிரிவு-2(j) வாடகை நீதிமன்றம் எது என்பது குறித்தும் மற்றும் பிரிவு 2(l) வாடகை தீர்ப்பாயம் என்பது எது என்பதையும் குறிப்பிடுகின்றன. இவற்றினின்று இச்சட்டம் மூன்றடுக்கு செயற்முறை அமைப்பை (three-tier hierarchy) கொண்டுள்ளது தெரிய வருகிறது. 1960-ஆம் ஆண்டு சட்டம் ஈரடுக்கு (two-tier) செயற்முறை கொண்டிருந்தது இங்கு நினைவுகூரத்தக்கது.

(4) விலக்களிப்பு: எத்தகைய கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது என்பதை அல்லது இச்சட்டத்தின்கீழ் விலக்களிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் எவை என்பது பற்றி பிரிவு-3, குறிப்பிடுகிறது.

(5) வாடகையுரிமை உடன்பாடு: இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர், எழுத்துமூலமான வாடகையுரிமை உடன்பாடு ஒன்றை தரப்பினர்கள் (கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்) ஏற்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும் என்பதை பிரிவு-4, வலியுறுத்துகிறது. இப்பிரிவு, ஆறு வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. தரப்பினர்கள் வாடகை உடன்பாட்டினை நிறைவேற்றல், மற்றும் அதனை வாடகை அதிகாரி பதிவு செய்து பதிவு எண்ணை இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்தல் உள்ளிட்ட பொருண்மைகளை இப்பிரிவு குறிப்பிடுகிறது.

(6) பதிவு செய்யாததன் விளைவு: இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 4(3)-ன்கீழ் வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணத்தை பதிவு செய்யாவிடில், வாடகை உடன்பாட்டில் கண்டுள்ள பொருண்மைகள் குறித்து ஓர் சான்றாக பெறத் தகுதியற்றது என்பதை பிரிவு 4-A, எடுத்துரைக்கிறது.

(7) வாடகைக்காலம், வாடகைத்தொகை, வாடகையில் மாற்றம்: வாடகை உடன்பாட்டில் தரப்பினர்கள் ஒப்புக் கொண்டுள்ள காலமே வாடகைக்காலமாகும் என்பதை பிரிவு-5 குறிப்பிடுகிறது. இதேபோன்று ஓர் கட்டிடத்திற்கான செலுத்தத்தக்க வாடகை என்பதும் மற்றும் வாடகையில் மாற்றம் செய்வது என்பதும் தரப்பினர்கள் வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் ஒப்புக் கொண்டுள்ள முறையின்படி இருக்கும் என்பதை முறையே பிரிவுகள் 8 மற்றும் 9 குறிப்பிடுகின்றன.

(8) தரப்பினரின் கடப்பாடுகள்: இச்சட்டத்தின் அத்தியாயம் IV, 12 முதல் 20 வரையிலான பிரிவுகள், கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் பற்றி விரிவாக எடுத்துரைக்கின்றன.

(9) கட்டிடத்தின் உடைமையை மீளப்பெறுதல்: கட்டிடத்தின் உரிமையாளர், வாடகைதாரரிடமிருந்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறும் நேர்வுகள் பற்றி பிரிவு - 21, எடுத்தியம்புகிறது. இருப்பினும், பிரிவு-21-ன்கீழ் குறிப்பிட்டுள்ள காரணங்களின் அடிப்படையில், கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறுவதற்கு முன்பாக, வாடதைாரரிடமிருந்து பெற்ற முன்பணம் எதனையும் திருப்பித்தருதல் வேண்டும் (பிரிவு-24)

(10) இருமடங்கு மாதவாடகையை செலுத்தும் சூழ்நிலை: இச்சட்டத்தின்கீழான அதிகாரி, நீதிமன்றம் அல்லது தீர்ப்பாயத்தின் ஆணை, அறிவிப்பு அல்லது வாடகையுரிமை உடன்பாட்டின் காரணமாக வாடகைக் கட்டிடத்தை பயன்படுத்துவது அல்லது உடைமையில் கொண்டிருப்பது முடிவுக்கு வந்த பின்னரும், வாட்கைதாரர் கட்டிடத்தை காலி செய்யாவிடில், கட்டிட உரிமையாளர் இருமடங்கு மாத வாடகையை இழப்பீடாகப் பெறுவதற்கு தகுதி கொண்டுள்ளார் என்று பிரிவு-23-ல் குறிப்பிட்டிருப்பது உற்றுநோக்கத்தக்கது.

(11) வாடகைக்காலம் நடப்பில் உள்ளபோது கட்டிடத்தை காலி செய்தல்: இச்சட்டத்தின் பிரிவு-29, ஓர் வாடகைதாரர், வாடகைக்காலத்தின்போது, கட்டிடத்தின் உடைமையை விட்டுவிடுவது (காலி செய்வது) குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது.

(12) வாடகை நீதிமன்றம், வாடகை தீர்ப்பாயத்தை ஏற்படுத்தல்: இச்சட்டத்தின் 32 முதல் 34 வரையிலான பிரிவுகள் முறையே வாடகை நீதிமன்றத்தை ஏற்படுத்தல், வாடகை நீதிமன்றத்தில் மேன்முறையீடு செய்தல் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. வாடகை தீர்ப்பாயங்கள் ஏற்படுத்துதல் தொடர்பான பொருள்களை பிரிவு-35 கொண்டுள்ளது.

(13) நடைமுறை மற்றும் அதிகாரம்: வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறைக் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-36-ம், இவற்றின் அதிகாரங்கள் குறித்து பிரிவு-37-ம் குறிப்பிடுகின்றன. 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள

நடைமுறைகள் இவைகளைக் கட்டுப்படுத்தாது என்றும் மாறாக இயற்கை நீதிக்கொள்கைகளின் வழிகாட்டுதலின் அடிப்படையிலும் மற்றும் தங்களின் நடைமுறையை தாங்களே முறைப்படுத்திக் கொள்ளவும் இவைகள் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது என்பதை பிரிவு - (36(1), குறிப்பிடுவது நோக்கத்தக்கதாகும்.

(14) வாடகை தீர்ப்பாயத்தில் மேன்முறையீடு செய்தல்: இச்சட்டத்தின் பிரிவு-38, வாடகை தீர்ப்பாயத்தில் மேன்முறையீடு செய்வது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முடிவு இறுதியானது என்றும், அத்தகைய முடிவிற்கு எதிராக மேற்கொண்டு மேன்முறையீடு, அல்லது சீராய்வு செய்யப்பட முடியாது என்பதையும் உட்பிரிவு 5-ன் இரண்டாவது கூறு [(5)(b)] வெளிப்படையாக எடுத்தியம்புகிறது.

(15) உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரவரம்பிற்கு தடை: இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் தொடர்பான பொருண்மைகளை கைகொள்ளும் (entertain) உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரவரம்பிற்கு பிரிவு-40 தடை விதிக்கிறது.

(16) விதிகளை இயற்றும் அதிகாரம் : இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களை நடைமுறைப்படுத்துவதற்கான விதிகளை இயற்றும் அதிகாரத்தை பிரிவு-45-ம், இடர்களை அகற்றும் அதிகாரத்தை (Power to remove difficulties) பிரிவு-46-ம் மாநில அரசுக்கு அளிக்கின்றன.

67. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்-களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன்கீழான வாடகையுரிமை உடன்பாடு பற்றி நீவீர் அறிவதென்ன? வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்யும் நடைமுறை குறித்து எழுதுக. வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்யாததன் விளைவுகள் யாவை? (What do you know about the 'tenancy agreement' under the T.N. Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017? Write about the procedure for the registration of tenancy agreement. What is the effect of its non-registration?).

SN - 86 வாடகையுரிமை உடன்பாடு / Tenancy agreement

விடைக்குறிப்பு : (அ) வாடகையுரிமை உடன்பாடு - (ஆ) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்வதற்கான நடைமுறை - (இ) பதிவு செய்யாததன் விளைவு

(அ) வாடகையுரிமை உடன்பாடு (Tenancy agreement):

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தில் 'வாடகையுரிமை உடன்பாடு' என்பது "இச்சட்டத்தின்கீழ் தேவையாக உள்ள, கட்டி

உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரால் எழுத்துமூலமாக நிறைவேற்றப்படும் உடன்பாட்டினைக் குறிக்கும் மற்றும் இது ஒரு உள்வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினையும் (Sub-tenancy agreement) உள்ளடக்கும்' என்பதாக வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது [பிரிவு - 2(a)].

அ (i) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை நிறைவேற்றல்: இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர், எவரொருவரும் எழுத்துமூலமான உடன்பாடு செய்து கொள்ளாமல் எந்தவொரு கட்டிடத்தையும் வாடகைக்கு விடுவதோ அல்லது வாடகைக்கு பெறுவதோ கூடாது என்பதை பிரிவு -4 (1), வெளிப்படையகக் குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்னர், எழுத்துமூலமான உடன்பாடு ஏதுமின்றி ஓர் வாடகையுரிமை ஏற்படுத்தப்பட்டிருப்பின், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் அத்தகைய வாடகையுரிமை தொடர்பாக கட்டிட உரிமையாளரும், வாடகைதாரரும் எழுத்துமூலமான ஓர் உடன்பாட்டை ஏற்படுத்த வேண்டும் - பிரிவு - 4(2). ஒருவேளை இத்துணைப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளவாறு ஓர் எழுத்துமூலமான வாடகையுரிமையை நிறைவேற்ற கட்டிட உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைதாரரோ தவறும்பட்சத்தில் இதனையே காரணமாகக் கொண்டு வாடகையுரிமையை முடிவுக்கு கொண்டு வருவதற்காக விண்ணப்பிக்க கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரருக்கு உரிமை உண்டு - பிரிவு - 4 (2)-க்கான விலக்கு வாசகம்.

மேற்குறிப்பிட்ட உட்பிரிவு-1 மற்றும் உட்பிரிவு-2-ன்படியான மற்றும் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்னர் ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்த எந்தவொரு எழுத்துமூலமான வாடகை உடன்பாடும் குறிப்பிடப்படும் கால அளவுக்குள் இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள படிவத்தின் முறையிலான விண்ணப்பத்தினைச் செய்து பதிவு அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் - பிரிவு - 4(3).

(ஆ) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்வதற்கான நடைமுறை (Procedure for the registration of tenancy agreement):

வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்யும் நடைமுறைக் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4, உட்பிரிவுகள் 4,5 மற்றும் 6 ஆகியவையும் மற்றும் இச்சட்டத்தின்கீழ் இயற்றப்பட்ட விதிகளில், விதி-3, துணை விதிகள் 1 முதல் 6 வரையிலானவைகளில் கூறப்பட்டுள்ளது.

ஆ(i) விண்ணப்பம் செய்வதற்கும் மற்றும் பதிவு செய்வதற்குமான கால அளவு (Timeline for making application and for registration): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4-ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு வாடகையுரிமை உடன்பாடு ஒவ்வொன்றும் வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (விதி-3, துணை விதி-1).

இச்சட்ட நடைமுறைக்குப் பின் தரப்பினர்களால் நிறைவேற்றப்படும் வாடகையுரிமை உடன்பாடு, அத்தகைய உடன்பாடு நிறைவேற்றப்பட்ட

தேதியிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் (விதி-3, துணை விதி-2).

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்பே ஏற்படுத்தப்பட்ட எழுத்துமூலமல்லாத வாடகையுரிமை உடன்பாடு பொறுத்து, இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த 90 நாட்களுக்குள், தரப்பினர்கள் எழுத்துமூலமான ஓர் வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை நிறைவேற்ற வேண்டும். அத்தகையவாறான வாடகையுரிமை உடன்பாடு, நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் – (விதி-3, துணை விதி-3).

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்பே ஏற்படுத்தப்பட்ட எழுத்துமூலமான ஒவ்வொரு வாடகையுரிமை உடன்பாடும், இத்தகைய விதிகள் தமிழக அரசு பதிவிதழில் வெளியீடு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் – (விதி-3, துணை விதி-4).

ஆ(ii) பதிவிற்கான நடைமுறை (Procedure for registration): இச்சட்டம், வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை பதிவு செய்வதற்கு எளிய முறையைக் குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முறையின் படியான விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற வாடகை அதிகாரி, தரப்பினர்களின் பெயர், அடையாளம் மற்றும் முகவரி ஆகியவற்றை சரிபார்த்தல் செய்து வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை 30 நாட்களுக்குள் பதிவு செய்து வாடகையுரிமை உடன்பாட்டின் பதிவு எண்ணை ("T.R.No" - ie., Tenancy Registration Number) அளித்திடுவார் – (விதி-3, துணை விதி-5).

பதிவிற்கான விண்ணப்பம், இச்சட்ட வகையங்களுக்கு அல்லது இச்சட்டத்தின்கீழ் செய்யப்பட்ட விதிகளுக்கு இணங்காமல் இருப்பின், வாடகை அதிகாரி, காரணங்களை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்து அத்தகைய விண்ணப்பத்தை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் – பிரிவு - 4(5). இருப்பினும் தரப்பினர்களின் கேட்பினுக்கு ஓர் வாய்ப்பு அளிக்காமல் எந்தவொரு விண்ணப்பமும் தள்ளுபடி செய்யப்படக்கூடாது. [பிரிவு-4(5)-க்கான விலக்கு வாசகம்].

வாடகை அதிகாரி, விண்ணப்பத்தை பதிவு செய்த தேதியிலிருந்து 15 நாட்களுக்குள், படிவம்-I-ல், தரப்பினர்களின் பெயர்கள் கட்டிடம் பற்றிய விளக்க விவரங்கள், வாடகைக் காலம் முதலியவற்றை தன்னுடைய வலைத்தளத்தில் பதிவேற்றம் செய்ய வேண்டும் – [விதி-3-துணை விதி-6].

(இ) பதிவு செய்யப்படாததன் விளைவு (Effect of non-registration):

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4(3)-ன்கீழ் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமல் இருந்தால், அத்தகைய ஆவணத்தில் உள்ளடக்கப்பட்ட எந்தவொரு அசையா சொத்தின் பாதிப்பும் அல்லது ஏற்றுக் கொள்வதற்காக வழங்கப்பட்ட எந்தவொரு அதிகாரமும் அல்லது அத்தகைய சொத்தினை பாதிக்கும் அல்லது உரிமையை வழங்கும் பரிமாற்றம் எதனிலும் ஓர் சான்றாக பெறப்படமாட்டாது (பிரிவு-4A). சுருங்கக்கூறின் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4(3)-ன்கீழ்

பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஓர் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாவிடில் அதன் சான்று மதிப்பை (evidentiary value) இழந்துவிடும் என்பதாகும்.

68. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்-களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன்கீழ் சொத்துரிமையளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் யாவை? (What are the Obligations of landlord and tenant under the T.N. Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017?).

SN - 87 **அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல் / Cutting off or withholding essential supply or service.**

விடைக்குறிப்பு : (அ) சொத்துரிமையாளரின் கடப்பாடுகள் - (ஆ) வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் - (இ) சொத்துரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள்

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்படைவுகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டத்தின் அத்தியாயம் IV, 12 முதல் 20 வரையிலான பிரிவுகள் கட்டிட உரிமையாளர் (அல்லது சொத்துரிமையாளர்) மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது. அவற்றினை பின்வருமாறு காண்போம்:

(அ) சொத்துரிமையாளர் அல்லது கட்டிட உரிமையாளரின் கடப்பாடுகள் (Obligations of landlord):

(1) வாடகைதாரருக்கு வாடகையுரிமை உடன்பாடு ஆவணம் அளிக்கப்பட வேண்டும்: கட்டிட உரிமையாளர், வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து 15 நாட்களுக்குள் வாடகைதாரருக்கு கையொப்பமிடப்பட்ட மற்றும் பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகையுரிமையின் மூலப்படி (original) ஒன்றை அளிக்க வேண்டும் - பிரிவு-12.

(2) செலுத்தப்படும் வாடகைக்கு ரசீது தரப்பட வேண்டும்: வாடகைதாரர் செலுத்தும் வாடகை அல்லது வாடகைக்காக செலுத்தப்படும் முன்பணம் அல்லது பிற கட்டணங்களுக்காக, கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது சொத்து மேலாளர் எழுத்துமூலமான மற்றும் கையொப்பத்துடன் கூடிய ரசீதை உடனடியாக அளிக்க வேண்டும் - பிரிவு-13.

(3) அறிவிப்பு அளித்து நுழைதல்: கட்டிட உரிமையாளர் 24 மணிநேர கால அவகாசம் அளிக்கும் எழுத்துமூலமான அறிவிப்பு ஒன்று அளித்து பின்வரும் சூழ்நிலைகளில் - அதாவது:

(a) கட்டிடத்தில் பழுதுபார்க்க அல்லது மாற்றுவதற்காக அல்லது ஏதேனும் வேலை செய்திட அல்லது செய்து பெறுவதற்கு (do or get work done):

(b) கட்டிடம் குடியிருக்கும் நிலையில் உள்ளதா என்பதை தீர்மானிக்கும் நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தை ஆய்வு செய்வதற்கு;

(c) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் நுழைவதற்கென குறிப்பிடப்பட்டுள்ள எந்தவொரு நியாயமான காரணத்திற்காகவும் – கட்டிடத்தினுள் நுழையலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட எழுத்துமூலமான அறிவிப்பு, நுழைவதற்கான காரணம், நாள் மற்றும் காலை 7.00 மணிக்கும் மாலை 8.00 மணிக்கும் இடைப்பட்ட நுழையும் நேரம் ஆகிய விவரங்களை கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(4) சொத்து மேலாளர் பற்றிய தகவல் அளித்தல்: கட்டிட உரிமையாளர், சொத்து மேலாளர் ஒருவரை ஊதியத்திற்கு அமர்த்தியிருந்தால் அத்தகைய நபரின் பெயர், கட்டிட உரிமையாளரின் முகவர் என்பதற்கும் மற்றும் கட்டிட உரிமையாளரால் பணிக்கு அமர்த்தப்பட்டதற்குமான சான்றுறுதியை (Proof), வாடகைதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும்.மேலும் சொத்து மேலாளர், ஒரு நிறுவனமாக இருப்பின், நிறுவனத்தின் பெயர், வாடகையுரிமை உடன்பாடு தொடர்பாக, தொடர்புகொள்ள வேண்டிய பணியாளர் குறித்த தகவல்களை வாடகைதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும் – பிரிவு -18.

(ஆ) வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் (Obligations of tenant):

(1) குறித்த காலத்தில் வாடகையை செலுத்துதல்: ஒவ்வொரு வாடகைதாரரும், வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, குறித்த காலத்தில் செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை செலுத்த வேண்டும் – பிரிவு – 13 (1).

(2) வாடகை அதிகாரியிடம் வாடகையை வைப்பீடு செய்தல்: செலுத்தப்படும் வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்களை கட்டிட உரிமையாளர் ஏற்றுக் கொள்ளாமலும் அல்லது செலுத்தப்பட்ட தொகைக்கு ரசீது கொடுக்க மறுக்கும்போதும், வாடகைதாரர் அத்தொகையை பண அஞ்சல் ஆணை (Postal money order) அல்லது குறிப்பிடப்படும் பிற முறைகளில் தொடர்ந்து இரண்டு மாதம் அனுப்ப வேண்டும். கட்டிட உரிமையாளர் இரண்டு மாத கால அளவிற்கு வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்களை ஏற்றுக் கொள்ளாதிருப்பின், அத்தகைய சூழலில், வாடகைதாரர் அதனை வாடகை அதிகாரியிடம் வைப்பீடு செய்ய வேண்டும் – பிரிவு 14(1). எந்த நபர் அல்லது நபர்களிடத்தில் வாடகை செலுத்தப்பட வேண்டும் எனும் நல்லெண்ண அடிப்படையிலான சந்தேகம் வாடகைதாரருக்கு ஏற்படுமானால் அத்தகைய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வாடகை அதிகாரியிடம் வைப்பீடு செய்ய வேண்டும் – பிரிவு – 14(2).

(3) வாடகைதாரர் கட்டிடத்தை பராமரித்தல்: குடியிருக்கும் காலத்தின்போது வாடகைதாரர் –

(i) வேண்டுமென்றே அல்லது கவனமின்றி கட்டிடத்திற்கு சேதத்தை ஏற்படுத்தவோ அல்லது சேதப்படுத்துவதை அனுமதிக்கவோ கூடாது;

(ii) ஏதேனும் சேதமடைந்தால் அதனை கூடுமான விரைவில் கட்டிட உரிமையாளருக்கு தெரிவிக்க வேண்டும்;

(iii) கட்டிடம் மற்றும் அதன் உள்ளமைந்தவற்றை குறித்து நியாயமான கவனம் கொண்டிருக்கவும் மற்றும் வாடகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் கட்டிடம் இருந்த நிலையை கருத்தில் கொண்டு நியாயமாக வசித்து வருவதற்கேற்ப பராமரிக்கவும் மற்றும் சாதாரணமாக குடியிருக்கும் நிலையில் வைத்திருக்கவும் வேண்டும்.

(இ) கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகள் (Obligations of landlord and tenant):

கட்டிடத்தை பழுதுபார்த்தல் மற்றும் பராமரித்தல் குறித்து குறிப்பிடும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-15 மற்றும் அதனுடன் சேர்ந்த இரண்டாவது அட்டவணை மற்றும் அத்தியாவசிய வழங்கல் மற்றும் சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல் குறித்த பிரிவு-20 ஆகியவை கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடப்பாடுகளைக் குறிப்பிடுகின்றன.

இ(A) கட்டிடத்தை பழுதுபார்த்தல் மற்றும் பராமரித்தல் - பிரிவு-15:

(1) கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஆகிய இரு தரப்பினரும், வழக்கமான தேய்வும் தொய்வும் (normal wear and tear) தவிர, வாடகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் இருந்தவாறு நல்ல நிலையில் கட்டிடத்தை பராமரித்து வருவதற்கு கட்டுப்பட்டவர்களாவர். மேலும் இது தொடர்பாக இச்சட்டத்தின் இரண்டாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பணிகளை மேற்கொள்ள தரப்பினர்கள் பொறுப்பு கொண்டுள்ளனர்.

1-(a) இரண்டாவது அட்டவணையின்கீழான கட்டிட உரிமையாளரின் பொறுப்புகள்:

(i) வாடகைதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சேதம் தவிர்த்த பிற கட்டிட உருவமைப்பு (structure) பழுதுகள்;

(ii) சுவர்களுக்கு வெள்ளையடித்தல் மற்றும் சன்னல் மற்றும் கதவுகளுக்கு வண்ணம் தீட்டுதல்;

(iii) அவசியப்படும்போது குழாய்களை மாற்றுதல் மற்றும் சீர் செய்தல்;

(iv) அவசியப்படும்போது, உட்புற மற்றும் வெளிப்புற மின்னிணைப்பு கம்பி அமைத்தல் (wiring) மற்றும் அது தொடர்புடைய பராமரிப்பு.

1-(b) இரண்டாவது அட்டவணையின்கீழான வாடகைதாரரின் பொறுப்புகள்: வாடகைதாரரால் குறிப்பிட்ட கால இடைவெளிகளில் செய்யப்பட வேண்டிய பராமரிப்புகள் பின்வருமாறு:

(i) குழாய் திருமுட்டுகள் (washers) மற்றும் குழாய்களை மாற்றுதல்;

(ii) கழிவுநீர் வெளியேற்று வழியை (drain) சுத்தம் செய்தல்;

(iii) மலஜலம் கழிக்கும் தனியிடத்தை (water closet) பழுதுபார்த்தல்;

(iv) கை, முகம் கழுவும் இடத்தை (wash basin) பழுதுபார்த்தல்;

(v) குளியல் தொட்டி (bath tub) பழுதுபார்த்தல்;

(vi) மின் வெந்நீர்க் கலத்தை (geyser) பழுதுபார்த்தல்;

(vii) மின்னோட்டத்தை துண்டிக்கும் தானியியங்கியை (circuit breaker) பழுதுபார்த்தல்;

(viii) மின் பொத்தான்கள் (switches) மற்றும் குழிவுகளை (socket) பழுதுபார்த்தல்;

(ix) பெரிய அளவில் உட்புற மற்றும் வெளிப்புற மின்னிணைப்பு கம்பி அமைக்கும் வேலை தவிர்த்த பிற மின்சாதனத்தை பழுதுபார்த்தல்;

(x) சமையலறை பதிபொருள்கள் (fixtures) பழுதுபார்த்தல்;

(xi) கதவுகள், சுவர் அலமாரி, சன்னல்களின் கைப்பிடிக்குமிழ்கள் (knobs) மற்றும் பூட்டுகள் போன்றவற்றை பராமரித்தல்;

(xii) கொசுவலைகளை மாற்றுதல்;

(xiii) சன்னல்கள் மற்றும் கதவுகள் போன்றவற்றில் அமைக்கப்பட்டுள்ள அலங்காரவேலைப்பாடுகளை மாற்றுதல்;

(xiv) வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்குவிடப்பட்ட அல்லது வாடகைதாரரால் பயன்படுத்தப்பட்டுவரும் தோட்டங்கள் மற்றும் காலி இடங்களை பராமரித்தல்;

(2) வாடகைதாரர்களுக்கு இடையே அல்லது கட்டிட உரிமையாளருடன் பகிர்ந்து கொள்ளும் பொது வசதிகள் (common facilities) குறித்து ஒவ்வொரு வாடகைதாரர் மற்றும் கட்டிட உரிமையாளரின் தொடர்புடைய பொறுப்புகளை வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட வேண்டும் – பிரிவு – 15(2).

(3) அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அல்லது வாடகைதாரரால் ஏற்றுக்கொண்டுள்ள பழுதுபார்த்தல் வேலைகளை செய்வதற்கு வாடகைதாரர் மறுக்கும்பட்சத்தில், கட்டிட உரிமையாளர் அத்தகைய பழுதுபார்த்தல் செய்து கொள்வதற்கும் மற்றும் கட்டிட உரிமையாளர் அறிவிப்பு கொடுத்த தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் அதற்கான செலவுத்தொகையை வாடகைதாரர் செலுத்தவும் பொறுப்பு கொண்டுள்ளார் – பிரிவு – 15(3).

(4) அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்ட அல்லது கட்டிட உரிமையாளரால் ஏற்றுக் கொண்டுள்ள பழுதுபார்த்தல் வேலைகளை செய்வதற்கு கட்டிட உரிமையாளர் மறுக்கும் பட்சத்தில், வாடகைதாரர் அத்தகைய வேலைகளை செய்து கொள்வதற்கும் மற்றும் அதற்கான தொகையை வாடகையிலிருந்து கழித்தும் கொள்ளலாம். இருப்பினும் எந்தவொரு சூழ்நிலையிலும் அவ்வாறு வாடகையிலிருந்து கழிக்கும் தொகை ஒப்புக் கொண்டுள்ள மாத வாடகையில் 50 விழுக்காட்டினை மிகக்கூடாது – பிரிவு 15(4).

(5) வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடம் பழுது பார்க்கப்படாமல் குடியிருக்க முடியாது என்ற நிலையிருந்து மற்றும் வாடகைதாரர் எழுத்துமூலமாக

பழுதுபார்ப்புகளை செய்யுமாறு கோரியிருந்த பின்னரும் கட்டிட உரிமையாளர் அவசியப்படும் பழுதுபார்ப்புகளை செய்வதற்கு மறுக்கும்போது, வாடகைதாரர் எழுத்துமூலமான 15 நாட்கள் அவகாசம் அளிக்கும் அறிவிப்பு அளித்த பின்பு அல்லது வாடகை அதிகாரியை அணுகிய பின்னர் அக்கட்டிடத்தை விட்டு வெளியேறுவதற்கு உரிமை கொண்டுள்ளார் - பிரிவு - 15(5).

இ(B) அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்திவைத்தல்: இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 20, கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர், அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவைகளை (essential supply or service) துண்டிப்பது அல்லது நிறுத்திவைப்பது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இப்பிரிவின்கீழான விளக்கத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, இப்பிரிவில் குறிப்பிடப்படும் அத்தியாவசிய சேவைகள் என்பது தண்ணீர் மற்றும் மின்சார விநியோகம், நடைபாதை விளக்குகள், இயங்கேணிகள் (lifts) மற்றும் படிக்கட்டுகள், பாதுகாப்பு, வாகன நிறுத்தங்கள் தகவல் தொடர்புகள், துப்புரவு பணிகள் மற்றும் இதனை ஒத்ததைக் குறிக்கும். இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள பொருள்கள் பின்வருமாறு:

(1) கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் எவரும் தாமாகவோ அல்லது பிற எந்தவொரு நபரின்மூலமாகவோ, கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் குடியிருக்கும் கட்டிடங்களில் அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவை எதனையும் துண்டிக்கவோ அல்லது நிறுத்திவைக்கவோ கூடாது - உட்பிரிவு-1.

(2) உட்பிரிவு - 1-க்கு முரணாக மற்றும் சூழ்நிலைக்கேற்ப வாடகைதாரர் அல்லது கட்டிட உரிமையாளரால் செய்யப்பட்ட புகாரின்பேரில், வாடகை அதிகாரி அத்தகைய பொருண்மையை விசாரித்த பின்னர், உட்பிரிவு-3-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறான விசாரணை நிலுவையில் இருக்கும்போதே அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை திரும்ப வழங்கிடுமாறு இடைக்கால ஆணை ஒன்றை பிறப்பிக்கலாம் - உட்பிரிவு-2.

(3) வாடகை அதிகாரி, சூழ்நிலைக்கேற்ப கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் அளித்த புகாரின்மீது விசாரணை மேற்கொண்டு, அத்தகைய விசாரணையை, புகார் அளித்த தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் முடிக்க வேண்டும் - உட்பிரிவு - 3.

(4) வாடகை அதிகாரி, அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை துண்டித்தலுக்கு அல்லது நிறுத்தி வைத்தலுக்கு பொறுப்புடைய நபருக்கு தண்டம் விதிக்கலாம் அல்லது உள்ளாக்கப்பட்ட இழப்பு அல்லது சேதத்திற்கேற்ற தொகை அளவிற்கு நீட்டிக்கலாம்; ஆனால் அது ரூபாய் ஐயாயிரத்திற்கு மிகக்கூடாது - உட்பிரிவு-4.

(5) தம்மிடம் செய்யப்பட்ட புகார் அற்பமாக அல்லது அலைக்கழிப்பதற்காக (frivolously or vexaciously) செய்யப்பட்டுள்ளது என்று வாடகை அதிகாரி முடிவு செய்தால், சூழ்நிலைக்கேற்ப கட்டிட உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரருக்கு இழப்பீடு அளிக்கப்படவும் ஆணையிடலாம் - உட்பிரிவு-5.

69. 2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின்கீழ் கட்டிட உரிமையாளரால் கட்டிடத்தின் உடைமை மீண்டும் எடுத்துக் கொள்வது தொடர்பான வகையங்களை விவரி. (Describe the provisions relating to repossession of the premises by the landlord under the T.N. Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017) (அல்லது).

❖ **தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்-களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன்படி ஒரு வாடகைதாரரை என்னென்ன காரணங்களின் அடிப்படையில் வெளியேற்ற முடியும்? (What are the grounds under which a tenant can be evicted under the T.N. Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017?)**

விடைக்குறிப்பு : (அ) கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் எடுத்துக் கொள்ளும் நேர்வுகள் - (1) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை ஏற்படுத்தத் தவறுதல் - (2) வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை செலுத்தத் தவறுதல் - (3) வாடகைதாரர் உடைமையை விட்டுவிடுதல் - (4) கட்டிடத்தை தவறாகப் பயன்படுத்தல் - (5) சிலக் குறிப்பிட்ட பணிகளை மேற்கொள்வதற்காக கட்டிடத்தை உடைமையிலெடுத்தல் - (6) கட்டிடத்தின் பயன்பாட்டை மாற்றுவதற்காக கட்டிடத்தை உடைமையிலெடுத்தல் - (7) சொந்த பயன்பாட்டிற்காக உடைமையிலெடுத்தல் - (8) கட்டிட உரிமையாளரின் நலன் பாதிக்கப்படும்போது கட்டிடத்தை உடைமையிலெடுத்தல்.

முன்னுரை:

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு-21, கட்டிடத்தின் உரிமையாளர்கள் கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் எடுத்துக்கொள்ளும் நேர்வுகள் பற்றி அல்லது வேறுமுறையில் குறிப்பிடுவது எனில் வாடகைதாரர்களை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு-21-ன் முதலாவது உட்பிரிவு, ஓர் வாடகைதாரரை, உட்பிரிவு-2-ன் வகையங்களில் கூறப்பட்டுள்ள வழிமுறைகள் தவிர்த்து, வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகைக்காலம் தொடர்ந்திருக்கும்-போது வெளியேற்றப்படக்கூடாது என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது.

கட்டிட உரிமையாளர் கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் எடுத்துக்கொள்ளும் நேர்வுகள் அல்லது வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான காரணங்கள்:

பிரிவு-21-ன் 2-ஆவது உட்பிரிவு பல வாசகங்களைக் கொண்ட ஓர் நீண்ட பிரிவாகும். இப்பிரிவின்கீழ் கூறப்பட்டுள்ள ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளர் வாடகை நீதிமன்றத்திடம் குறிப்பிடப்பட்ட முறையில் விண்ணப்பிக்கும்போது, அது கட்டிடத்தின் உடைமையை திரும்பப் பெறுவதற்கான ஆணை ஒன்றை பிறப்பிக்கலாம் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இந்த உட்பிரிவு, கட்டிட உரிமையாளர்கள் மீண்டும் உடைமையைப் பெறும் அல்லது வாடகைதாரரை வெளியேற்றும் பின்வரும் எட்டு காரணங்களைக் குறிப்பிடுகிறது:

(a) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை ஏற்படுத்தத் தவறுதல்;

(b) வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை செலுத்தத் தவறுதல்;

(c) வாடகைதாரர் உடைமையை விட்டுவிடுதல்;

(d) கட்டிடத்தை தவறாகப் பயன்படுத்துதல்;

(e) சிலக் குறிப்பிட்ட பணிகளை மேற்கொள்வதற்காக கட்டிடத்தின் உடைமையை எடுத்தல்;

(f) கட்டிடத்தின் பயன்பாட்டை மாற்றுவதற்காக உடைமையில் எடுத்தல்;

(g) சொந்த பயன்பாட்டுக்காக உடைமையை எடுத்தல்; மற்றும்;

(h) கட்டிட உரிமையாளரின் நலன் பாதிக்கப்படும்போது கட்டிடத்தின் உடைமையை எடுத்தல்;

இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ள நேர்வுகள் அல்லது காரணங்கள் பற்றிக் காண்போம்:

(1) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை ஏற்படுத்தத்தவறுதல் – பிரிவு 21(2) (a): கட்டிட உரிமையாளரும், வாடகைதாரரும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு -4(2)-ன் கீழ் ஓர் உடன்பாட்டினை ஏற்படுத்தத் தவறியிருக்கும்போது, கட்டிட உரிமையாளர் வாடகை நீதிமன்றத்திலிருந்து விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர், எவரொருவரும் வாடகையுரிமை உடன்பாடு ஒன்றை ஏற்படுத்தாமல் கட்டிடங்களை வாடகைக்கு விடுவதோ அல்லது வாடகைக்கு பெறுதலோ கூடாது என்பதை பிரிவு – 4(1) குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்னர் எழுத்துமூல உடன்பாடு இன்றி ஏற்படுத்தப்பட்ட வாடகையுரிமை பொறுத்து, இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த 90 நாட்களுக்குள் தரப்பினர்கள் அத்தகைய வாடகையுரிமை குறித்து எழுத்துமூலமான ஓர் உடன்பாட்டினை ஏற்படுத்த வேண்டும் என்பதை பிரிவு-4(2) வலியுறுத்துகிறது.

(2) வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை செலுத்தத் தவறுதல் - பிரிவு - 21(2) (b): வாடகைதாரர் ஒவ்வொருவரும், வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட்டுள்ள கால அளவிற்குள் செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை செலுத்த வேண்டும் என்பதை இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 13(1) குறிப்பிடுகிறது.

ஓர் வாடகைதாரர், சூழ்நிலைக்கேற்ப வாடகையுரிமை உடன்பாட்டின்படியோ அல்லது குறிப்பிடப்பட்ட முறையின்படியோ, மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு-13(1)-ன்படி தொடர்ந்து இரண்டு மாதங்களுக்கு, செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையின் மொத்த நிலுவைதொகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை, காலதாமதத்திற்கான வட்டியுடன் சேர்த்து செலுத்தத் தவறும்போது, 1882-ஆம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு-106(4)-ல் கூறப்பட்டுள்ள முறைகளின்படி*, கட்டிட உரிமையாளர், அத்தகைய செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை நிலுவைத்தொகை மற்றும் பிற அனைத்து கட்டணங்களையும் செலுத்துமாறு வாடகைதாரருக்கு ஒரு மாதத்திற்கான அறிவிப்பை அளித்து, அறிவிப்பின் அடிப்படையில் வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து அக்கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

கட்டிட உரிமையாளரின் மேற்குறிப்பிட்டவாறான அறிவிப்பினை பெற்ற வாடகைதாரர், அறிவிப்பை பெற்றத் தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் வட்டி உட்பட வாடகை நிலுவைத்தொகை அனைத்தையும் கட்டிட உரிமையாளரிடம் செலுத்தினால் அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்தால், வாடகை நீதிமன்றம் வாடகை செலுத்தத் தவறியதன் காரணமாக வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான ஆணை எதனையும் பிறப்பிக்கக்கூடாது. இருப்பினும், ஒருமுறை இத்தீர்வழியை பெற்றதற்கு பின்னரான எந்தவொரு ஆண்டிலும், தொடர்ச்சியாக இரண்டு மாதங்களுக்கு வாடகை செலுத்தத் தவறும் வாடகைதாரர் மீண்டும் இத்தீர்வழியை பயன்படுத்த முடியாது.

(3) வாடகைதாரர் உடைமையை விட்டுவிடுதல் - பிரிவு - 21(2)(c): இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்பு, வாடகைதாரர், கட்டிட உரிமையாளரின் எழுத்துமூலமான இசைவினைப் பெறாமல் கட்டிடம் முழுதுமாகவோ அல்லது அதன்பகுதி உடைமையை விட்டுவிட்டால், கட்டிட உரிமையாளர் வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து மீண்டும் அதன் உடைமையைப் பெறலாம்.

(4) கட்டிடத்தை தவறாகப் பயன்படுத்துதல் - பிரிவு - 21 (2) (d): வாடகைதாரர் கட்டிடத்தை தவறாகப் பயன்படுத்துவதை நிறுத்திக் கொள்ளுமாறு, கட்டிட உரிமையாளரிடம் இருந்து அறிவிப்பு பெற்ற பின்னரும் தொடர்ந்து தவறாகப் பயன்படுத்தினால், கட்டிட உரிமையாளர் வாடகை நீதிமன்றத்தில்

---

* 1882-ஆம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு-106, எழுத்துமூல ஒப்பந்தம் ஏதுமில்லாத சிலக் குறிப்பிட்ட குத்தகை உரிமைகள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு-106-ன் 4-ஆவது உட்பிரிவு, அளிக்கப்படும் அறிவிப்பு எவ்வாறு இருக்க வேண்டும், எவரால் கொடுக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் அறிவிப்பு சார்வு செய்யும் முறைகள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது - ஆ-ர்.

விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம். இவ்வாசகத்தின் நோக்கத்திற்காக 'கட்டிடத்தை தவறாகப் பயன்படுத்துதல்' ('misuse of premises') என்பது-

◆ வாடகைதாரர் கூடுதல் இடத்தை ஆக்கிரமிப்பு செய்தல் அல்லது பொதுத்தொல்லை விளைவிக்கும் வகையில் கட்டிடத்தை பயன்படுத்துதல்; அல்லது;

◆ சொத்திற்கு சேதத்தை ஏற்படுத்துதல்; அல்லது;

◆ கட்டிட உரிமையாளரின் நலனுக்கு ஊறு விளைவித்தல்; அல்லது;

◆ ஒழுக்கக்கேடான அல்லது சட்டவிரோத நோக்கங்களுக்காக பயன்படுத்துதல்; ஆகியவற்றைக் குறிக்கும் என்பதை இக்கூறிற்கான விளக்க வாசகம் குறிப்பிடுகிறது.

(5) சிலக் குறிப்பிட்ட பணிகளை மேற்கொள்வதற்காக கட்டிடத்தின் உடைமையை எடுத்தல் - பிரிவு - 21 (2) (e) : கட்டிடம் அல்லது அதன் பகுதி எதுவும் காலி செய்யாமல், செய்ய முடியாத பழுதுபார்ப்புகள் அல்லது கட்டுமானங்கள், மாற்றி அமைத்தல்கள் (alterations) அல்லது இடித்துத்தள்ளுதல் (demolish) செய்வதற்காக கட்டிட உரிமையாளருக்கு கட்டிடத்தின் உடைமை தேவைப்படும்போது, வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட பழுதுபார்ப்புகள், கட்டுமானங்கள், மாற்றி அமைத்தல் அல்லது இடித்து தள்ளுதலுக்குப் பிறகு, வாடகைதாரர் மீண்டும் உடைமையைப் பெறுவது, இது தொடர்பாக, கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஆகிய இரு தரப்பினருக்கும் இடையே ஓர் உடன்பாடு செய்யப்பட்டிருக்கும் போதும் மற்றும் வாடகை அதிகாரியிடம் புதிய வாடகையுரிமை உடன்பாட்டை சமர்ப்பிக்கும்போது மட்டுமே அனுமதிக்கப்படும். மேலும் வாடகை அதிகாரியிடம் சமர்ப்பிக்கப்படும் அத்தகைய இருதரப்பு உடன்பாடு இல்லாதிருக்கும்போதும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றத்தின் ஆணைகளின்கீழ் வாடகைதாரர் வெளியேற்றப் பட்டிருக்கும்போதும், வாடகைதாரர் அக்கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறுவது அனுமதிக்கப்படமாட்டாது.

இவ்வாசகத்தின்கீழான வெளியேற்றுகை நடவடிக்கை எதனிலும், வாடகை நீதிமன்றம் வாடகைதாரர், அக்கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியிலிருந்தும் மட்டும் வெளியேறுவதற்கு, கட்டிட உரிமையாளர் சம்மதித்தால் அதனை அனுமதிக்கலாம்.

(6) கட்டிடத்தின் பயன்பாட்டை மாற்றுவதற்காக கட்டிடத்தின் உடைமையை எடுத்தல் - பிரிவு 21 (2) (f): தகுதிவாய்ந்த அதிகார அமைப்பினால் (competent authority) நிலப்பயன்பாடு மாற்றப்பட்டதன் காரணமாக (change of land use) கட்டிடம் அல்லது அதன் பகுதி எதனின் பயன்பாட்டை மாற்றுவதற்காக ஏதேனும் பழுதுபார்ப்புகள், கட்டுமானங்கள், மாற்றி

அமைத்தல்கள் அல்லது இடித்து தள்ளுதல் போன்றவை மேற்கொள்வதற்காக, கட்டிட உரிமையாளருக்கு கட்டிடத்தின் உடைமை தேவைப்படும் பொழுது வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

(7) சொந்த பயன்பாட்டுக்காக உடைமையில் எடுத்தல் – பிரிவு – 21(2)(g): குடியிருப்பு அல்லது குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கத்திற்காக வாடகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிடம், கட்டிட உரிமையாளரின் அல்லது அவரது குடும்ப உறுப்பினர்களில் எவருக்கேனும் அல்லது எவரின் ஆதாயத்திற்காக அக்கட்டிடம் கொண்டிருக்கப்பட்டு வருகிறதோ அத்தகைய நபரின் குடியிருப்பு அல்லது குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கத்திற்காக தேவைப்படும்பொழுது, வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட காரணத்தின் அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறுவதற்காக வாடகைதாரருக்கு எதிராக ஓர் வெளியேற்றுகை ஆணை அளிக்கப்பட்டிருப்பின், அத்தகைய ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து குடியிருப்பிற்கான கட்டிடமாக இருப்பின் ஒரு மாதத்திற்குள்ளும், குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கத்திற்கான கட்டிடமாக இருப்பின் மூன்று மாதத்திற்குள்ளும், கட்டிடத்தின் உடைமையைப் பெறுவதற்கு கட்டிட உரிமையாளருக்கு உரிமையுண்டு. பிரிவு-22(1).

பிரிவு-21(2)(g)-ன்படி வாடகைதாரரிடமிருந்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெற்ற கட்டிட உரிமையாளர், இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்பட்ட முறையில் வாடகை நீதிமன்றத்தின் அனுமதியை பெற்றிருந்தாலேயொழிய, அத்தகைய கட்டிடத்தின் உடைமையைப் பெற்ற தேதியிலிருந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் கட்டிடத்தை முழுவதுமாகவோ அல்லது அதன்பகுதி எதையும் மீண்டும் வாடகைக்கு விடக்கூடாது. இதனை மீறி, வாடகை நீதிமன்றத்தின் அனுமதியின்றி மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் மீண்டும் வாடகைக்கு விடுவாரேயானால், வாடகை நீதிமன்றத்தால் ரூபாய் இருபத்து ஐந்தாயிரத்திற்கு (₹ 25,000/-) மிகாத அளவு தண்டம் விதிக்கப்படுவதற்கு உட்பட்டவராவார் – பிரிவு – 22(2).

(8) கட்டிட உரிமையாளரின் நலன் பாதிக்கப்படும்போது கட்டிடத்தின் உடைமையை எடுத்தல் – பிரிவு – 22(2)(h): வாடகைதாரர், கட்டிடத்தை விட்டு வெளியேறுவதற்கான அறிவிப்பு அளித்திருந்து, அத்தகைய அறிவிப்பின் காரணமாக, கட்டிட உரிமையாளர் அந்த வசிப்பிடத்தை விற்பதற்கான ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றியிருந்து அல்லது வேறு ஏதேனும் நடவடிக்கையை மேற்கொண்டிருந்ததன் விளைவாக, அந்த வசிப்பிடம் அவரின் உடைமையில் இல்லாதிருப்பின், அவரின் நலன் கடுமையாக பாதிக்கப்படலாம் என்கிற நிலை இருப்பின், வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பம் அளித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம்.

70. தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டம், 2017-ன்கீழ் வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தும்முறை, அவற்றின் நடைமுறை மற்றும் அதிகாரங்கள் தொடர்பான வகையங்களை விவரிக்க. (Elaborate the provisions relating to constitution, procedure and powers of the Rent Courts and Rent Tribunals under the Tamil Nadu Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017)

விடைக்குறிப்பு : (அ) வாடகை நீதிமன்றங்களை ஏற்படுத்தல் - (ஆ) வாடகை தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தல் - (இ) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறை - (ஈ) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள்

தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டம், 2017-ன் அத்தியாயம்-VII, வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்துதல், அவைகளின் நடைமுறை மற்றும் அதிகாரங்கள் குறித்து குறிப்பிடுகிறது. அவற்றினை பின்வரும் தலைப்புகளின்கீழ் வகைப்படுத்திக் காண்போம்.

(அ) வாடகை நீதிமன்றங்களை ஏற்படுத்தல் (Constitution of Rent Court):

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-32, வாடகை நீதிமன்றத்தை அமைப்பது குறித்த வாசகங்களை கொண்டுள்ளது. இதன்படி, அரசு, அறிவிக்கையின் வாயிலாக, தாம் அவசியம் எனக் கருதும் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான வாடகை நீதிமன்றங்களை ஏற்படுத்தலாம். மேலும் வாடகை நீதிமன்றம் ஒன்று ஏற்கனவே இருந்தால், அரசு அதனையே இச்சட்டத்தின் கீழான நீதிமன்றமாக நியமிக்கலாம். ஒருவேளை வாடகை நீதிமன்றம் ஏதும் இல்லாதிருப்பின், மற்ற எந்தவொருச் சட்டத்தின்கீழும் ஏற்படுத்தப்பட்ட நீதிமன்றம் எதனையும் இச்சட்டத்தின்கீழான வாடகை நீதிமன்றமாக நியமிக்கலாம்.

எந்தவொரு நகர்ப்பகுதிக்காகவும், இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட எண்ணிக்கையிலான வாடகை நீதிமன்றங்களை ஏற்படுத்தும்போது, அரசு, பொதுவான அல்லது சிறப்பு ஆணையின் மூலமாக அவற்றிற்கு இடையேயான அலுவல் பணிகள் பகிர்ந்தளிப்பதை முறைப்படுத்தலாம். வாடகை நீதிமன்றம், அரசு, உயர்நீதிமன்றத்தை கலந்தாலோசித்த பின்னர் நியமிக்கக்கூடிய ஒரு தலைமை அலுவலரை (Presiding officer) முதன்மையாகக் கொண்டிருக்கும். எந்தவொரு நபரும், அவர் மாநில நீதிமன்ற பணித்துறையில் (State Judicial Service) ஓர் உறுப்பினராக இருந்தாலேயொழிய, வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை அலுவலராக நியமிக்கப்படுவதற்கு தகுதி பெற மாட்டார்.

அ(i) அரசிதழ் அறிவிக்கை (Govt. Gazette Notification): மாநில அரசுக்கு மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு -32 வழங்கியுள்ள அதிகாரத்தின்கீழ், தமிழக அரசு 02.05.2019 தேதியன்று வெளியீடு செய்த பதிவிதழ் அறிக்கையின் மூலமாக, தமிழகத்தின் 32 மாவட்ட நகர்ப் பகுதிகளில் வாடகை நீதிமன்றத்தை

ஏற்படுத்தியுள்ளது. இதன்படி, சென்னையைப் பொறுத்து 10 முதல் 16 வரை எண்ணிடப்பட்ட சிறுவழக்குகள் நீதிமன்றமும் (court of small causes Nos. X to XVI), மாநிலத்தின் இதர மாவட்டத்தின் நகர்ப்பகுதிகளில் அனைத்து மாவட்ட முதன்மை முனிசீப் நீதிமன்றங்கள் / கூடுதல் மாவட்ட முனிசீப் நீதிமன்றங்கள் / மாவட்ட முனிசீப் நீதிமன்றங்கள், இச்சட்டத்தின்கீழான வாடகை நீதிமன்றங்களாகும் என்பதைக் குறிப்பிட்டுள்ளது.

அ (ii) வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு (Jurisdiction of Rent Court): நடைமுறையில் உள்ள பிற சட்டங்களில் எவ்வாறு கூறப்பட்டிருப்பினும், இச்சட்டம் நீட்டிக்கப்பட்டுள்ள பகுதிகளில் கட்டிட உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான சச்சரவுகள் குறித்து செய்யப்படும் விண்ணப்பங்கள் குறித்தும் மற்றும் இச்சட்டத்தின்கீழ் தொடர்புடைய மற்றும் அதற்கு துணையான பொருண்மைகள் குறித்தும் பிரிவு - 31-ன்கீழான வாடகை அதிகாரியின் அதிகாரவரம்பு தவிர்த்து, வாடகை நீதிமன்றம் மட்டுமே அதிகாரவரம்பு கொண்டிருக்குமே தவிர, உரிமையியல் நீதிமன்றம் எதுவும் அதிகார வரம்பு கொண்டிருக்காது - பிரிவு - 34 (1). அண்மையில், உச்சநீதிமன்றம் **சுபாஷ் சந்தர் எதிர் பாரத் பெட்ரோலியம் கார்ப்பரேஷன்ஸ், 2022 LL (SC) 101.,** என்ற வழக்கில் மாநில அரசுகள் வாடகை தகராறுகள் குறித்து தீர்வு செய்வதற்கென சிறப்பாக இயற்றப்பட்டுள்ள சட்டங்கள், உரிமை நீதமன்றங்களின் அதிகார வரம்பை விலக்குகிறது என்பதை மீண்டும் வலியுறுத்துகிறது.

வாடகை நீதிமன்றம், வாடகையுரிமை மற்றும் கட்டிடங்கள் தொடர்பான விண்ணப்பங்களை முடிவு செய்யும்போது, 1882-ஆம் ஆண்டின் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1872-ஆம் ஆண்டின் இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் அல்லது மற்ற எந்தவொரு நிலைமுறைச் சட்டத்தின் (substantive law) வகையங்களுக்கு அத்தகைய பொருண்மை பொருந்தும் அதே முறையில், அதாவது, அச்சச்சரவு வழக்கின் மூலமாக ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் முன் கொண்டு வரப்பட்டிருந்தால் எங்ஙனம் பொருந்தச் செய்யப்பட்டிருக்குமோ அதேபோன்று பொருந்தச் செய்வதற்கு உரிய முக்கியத்துவம் அளிக்க வேண்டும் - [பிரிவு 34(1)- க்கான விலக்கு வாசகம்]. இருப்பினும், வாடகை நீதிமன்றம் கட்டிடத்தின் உரிமைமூலம் மற்றும் சொத்துரிமை தொடர்பான வினாக்களை முடிவு செய்யும் அதிகாரவரம்பை கொண்டிருக்கவில்லை - பிரிவு-40.

(ஆ) வாடகை தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தல் (Constitution of Rent Tribunals) - பிரிவு - 35

அரசு, அறிவிக்கையின் வாயிலாக தாம் அவசியம் எனக் கருதும் அத்தகைய இடங்களில் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான வாடகை தீர்ப்பாயங்களை அமைக்கலாம் மற்றும் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட தீர்ப்பாயங்களை ஏற்படுத்தும்போது, ஒரு வாடகை தீர்ப்பாயத்தை முதன்மை வாடகை தீர்ப்பாயமாக அறிவிக்கலாம். வாடகை தீர்ப்பாயம் ஒன்று ஏற்கனவே இருந்தால், அதனை இச்சட்டத்தின்கீழான வாடகை தீர்ப்பாயமாக நியமிக்கலாம். மேலும் வாடகை தீர்ப்பாயம் எதுவும் இல்லாதிருந்தால், பிற எந்தவொரு சட்டத்தின்கீழும் ஏற்படுத்தப்பட்ட தீர்ப்பாயத்தை இச்சட்டத்தின்கீழான தீர்ப்பாயமாக அரசு நியமிக்கலாம் - உட்பிரிவு-1.

வாடகை தீர்ப்பாயம், ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட ஆயங்களை (benches) கொண்டிருக்கலாம். ஒவ்வொரு ஆயமும் ஒரு மேன்முறையீட்டு உறுப்பினரை (Appellate member) தலைவராகக் கொண்டிருக்கும். வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் மூத்த மேன்முறையீட்டு உறுப்பினர், முதன்மை மேன்முறையீட்டு உறுப்பினராக செயலாற்றுவார். முதன்மை மேன்முறையீட்டு உறுப்பினர், விண்ணப்பத்தின் பேரில், மேன்முறையீட்டு வழக்குகளை வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் ஒரு ஆயத்திலிருந்து மற்றொரு ஆயத்திற்கு மாற்றலாம். அதேபோல், முதன்மை வாடகை தீர்ப்பாயம், ஒரு வாடகை தீர்ப்பாயத்திலிருந்து மற்றொரு வாடகை தீர்ப்பாயத்திற்கு மேன்முறையீட்டினை மாற்றலாம். அரசு, உயர்நீதிமன்றத்தை கலந்தாலோசித்து வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் அனைத்து உறுப்பினர்களையும் நியமிக்கும் - உட்பிரிவு -2. எந்தவொரு நபரும் அவர் மாநில உயர்நீதிமுறை பணித்துறையில் (State Higher Judicial Service) இருந்து அல்லாமல் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் மேன்முறையீட்டு உறுப்பினராக நியமிக்கப்படுவதற்கு தகுதியாகமாட்டார்-உட்பிரிவு-3.

(இ) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறை (Procedure of Rent Court and Rent Tribunal) - பிரிவு - 36.

(1) இயற்கை நீதிக் கொள்கைகளினால் வழி நடத்தப்படல்: இச்சட்டத்தின்கீழ் செய்யப்படும் விதிகளுக்கு உட்பட்டு, வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயம், 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தினால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நடைமுறையை பின்பற்றுவதற்கு கட்டுப்பட்-டிருக்கவில்லை மாறாக; இயற்கை நீதிக்கொள்கைகளினால் வழிநடத்தப்படவும் மற்றும் தன் நடைமுறையைத்தானே முறைப்படுத்திக் கொள்ளவும் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது.

(2) விசாரணை அல்லது குறுக்கு விசாரணை: வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முன்னுள்ள ஒவ்வொரு வழக்கிலும் சாட்சிகளின் சான்று, உறுதிமொழி ஆவணத்தின் மூலமாக அளிக்கப்பட வேண்டும். இருப்பினும் நீதியின் நலனுக்காக சாட்சிகளை விசாரணைக்காக அல்லது குறுக்கு விசாரணைக்காக அழைப்பது அவசியம் என வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திற்கு தோன்றும்போது, அத்தகைய சாட்சிகளை முன்தோன்றுமாறு ஆணையிடலாம்.

(3) அழைப்பாணை சார்வு செய்தல்: அழைப்பாணைகளை சார்வு செய்வது தொடர்பான 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தின் வகையங்கள், வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகை தீர்ப்பாயத்தினால் அறிவிப்பு சார்வு செய்வதற்காக அவசியமான மாறுதல்களுடன் பொருந்தும் (applicable mutatis mutandis).

(4) விண்ணப்பிக்கும் அல்லது மேன்முறையீடு செய்யும் முறை: விண்ணப்பம் அல்லது மேன்முறையீடு ஒவ்வொன்றும் கூடுமானவரையில் குறிப்பிடப்படும் முறையில் இருக்க வேண்டும். இதன்படி, கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறுவதற்காக பிரிவு-21 (2)-ன்கீழ் தாக்கல்

செய்யப்படும் எந்தவொரு விண்ணப்பமும் படிவம்-V-ன்படி செய்யப்பட வேண்டும் - விதி - 10. வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தில் செய்யப்படும் அனைத்து மேன்முறையீடு-களும் படிவும் - VII-ன்படி செய்யப்பட வேண்டும் - விதி -12.

(5) ஒத்திவைத்தல் மற்றும் செலவுத்தொகை அளித்தல்: வாடகை நீதிமன்றம் சாதாரணமாக வழக்கின் நடவடிக்கைகள் முழுவதிலும், தரப்பினரின் வேண்டுதலின் பேரில் மூன்று ஒத்தி வைப்புகளுக்கு (adjournment) மேல் அனுமதிக்கக்கூடாது மற்றும் அது அவ்வாறு முடிவு செய்யும்போது, அதற்கான காரணங்களை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்தும் மற்றும் ஒத்திவைக்கக் கோரி வேண்டும் தரப்பினரை, நியாயமான செலவுத்தொகையை செலுத்துமாறும் ஆணையிட வேண்டும்.

(6) காலவரம்பு: பிரிவு-21, உட்பிரிவு-2ன் வாசகங்கள் (a), (b), (c) (e), (f) மற்றும் (h)-ன்கீழ் செய்யப்படும் அனைத்து விண்ணப்பங்களும், வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். பிரிவு-21, உட்பிரிவு-2-ன் வாசகங்கள் (d) மற்றும் (g)-ன்கீழ் செய்யப்படும் விண்ணப்பங்கள், தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

(ஈ) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள் (Powers of Rent Court and Rent Tribunal)-பிரிவு-37.

(1) சிலக்குறிப்பிட்ட பொருள்கள் குறித்து உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அதிகாரத்தைக் கொண்டிருத்தல்: இச்சட்டத்தின்கீழான பணிகளை நிறைவேற்றும் நோக்கத்திற்காக, வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயம், 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தின்கீழ் பின்வரும் பொருள்களின் நோக்கத்திற்காக ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டிருக்கும் அதே அதிகாரங்களை கொண்டிருக்கும்:

(a) எந்தவொரு நபருக்கும் அழைப்பாணை அளித்து தன் முன்னிலையில் ஆஜராகுமாறு கட்டாயப்படுத்துதல் மற்றும் உறுதிமொழியின் பேரில் அவரை விசாரணை செய்தல்;

(b) ஆவணங்களை வெளிக்கொணர்ந்து அதனை முன்னிலையிடக் கோருதல்;

(c) சாட்சிகள் அல்லது ஆவணங்களை ஆய்வு செய்வதற்காக ஆணையிடுதல்;

(d) வட்டார ஆய்விற்காக ஆணையிடுதல்;

(e) உறுதிமொழியின் பேரில் சான்றுகளைப் பெறுதல்;

(f) தவறுகைக்கான விண்ணப்பம் அல்லது மேன்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்தல் அல்லது மறுதரப்பு இல்லாமல் முடிவு செய்தல்;

(g) தவறுக்கான விண்ணப்பம் அல்லது மேன்முறையீடு எதனையும் அல்லது மறுதரப்பின்றி அதனால் நிறைவேற்றப்பட்ட ஆணை எதனையும் நீக்கறவு செய்தல்;

(h) உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு குறித்தனுப்புகை செய்யாமல் இச்சட்டத்தின் கீழான தன்னுடைய ஆணைகள் மற்றும் முடிவுகளை நிறைவேற்றுகை செய்தல்;

(i) தன்னுடைய ஆணைகள் மற்றும் முடிவுகளை மறு ஆய்வு செய்தல்; மற்றும்;

(j) குறிப்பிடப்படும் பிற பொருண்மைகள் எதுவும்.

(2) உரிமையியல் நீதிமன்றமாக கருதப்படுதல்: வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முன்னிலையிலான நடவடிக்கைகள் எவையும், 1860-ஆம் ஆண்டின் இந்திய தண்டணைச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 193 மற்றும் 222-ன் பொருளுக்கு உட்பட்ட மற்றும் பிரிவு-196-ன் நோக்கத்திற்காக ஓர் நீதிமுறை நடவடிக்கையாகக் கருதப்பட வேண்டும். மேலும் வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தை 1973-ஆம் ஆண்டின் குற்றவிசாரணைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவு-195 மற்றும் அத்தியாயம் - 26-ன் (XXVI) நோக்கங்களுக்காக ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றமாகக் கருதப்பட வேண்டும்.

(3) நுழைவதற்கும் ஆய்வு செய்வதற்குமான அதிகாரம்: இச்சட்டத்தின்-கீழான விசாரணையை மேற்கொள்வதற்காக அல்லது கடமைகளை நிறைவேற்றுவதற்காக வாடகை நீதிமன்றம் -

(a) 24 மணி நேரத்திற்கு குறையாத அறிவிப்பை அளித்த பின்பு எந்தவொரு கட்டிடத்திற்குள்ளும் நுழைவதற்கும் அல்லது ஆய்வு செய்வதற்கும் அல்லது தனக்கு கீழ்நிலையில் உள்ள அலுவலருக்கு அதிகாரம் அளித்து சூரிய உதயம் மற்றும் சூரிய மறைவிற்கு இடைப்பட்ட எந்த நேரத்திலும் நுழையலாம் அல்லது ஆய்வு செய்யலாம்.

(b) எழுத்துமூலமான ஆணையின் வாயிலாக எந்தவொரு நபரையும், விசாரணைக்கு தொடர்புடைய அத்தகைய புத்தகங்கள் அல்லது ஆவணங்களை தன்னுடைய ஆய்விற்காக, ஆணையில் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய இடத்தில் மற்றும் அத்தகைய நேரத்தில் அளிக்குமாறு கோரலாம்.

(4) துறைசார் வல்லுனரை நியமித்து அறிவுரை பெறுதல்: வாடகை நீதிமன்றம் தம்முன் உள்ள பொருண்மைக்குறித்து பரிசீலனை செய்கையில், தான் தகுதியானது எனக்கருதும்போது, அப்பொருண்மைக் குறித்து அறிவுரை வழங்குவதற்கு, சிறப்பு அனுபவம் கொண்ட ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களை நியமிக்கலாம்.

(5) எழுத்தர் பிழை அல்லது கணக்கீடு தவறுகளை சரி செய்யும் அதிகாரம்: வாடகை நீதிமன்றம் அளித்த ஆணை எதனிலும் உள்ள எழுத்தர் பிழை அல்லது கணக்கீட்டு தவறுகள் அல்லது தற்செயலாக விடுபட்டுவிட்டதன் காரணமாக எழும் மற்ற பிற பிழைகளை, தரப்பினர் எவரேனும் செய்யும் விண்ணப்பத்தின் பேரிலோ அல்லது வேறுவகையிலோ சரி செய்யலாம்.

(6) குற்றவியல் நடுவர் நீதிமன்றமாகக் கருதப்படுதல்: வாடகை நீதிமன்றம், 1973-ஆம் ஆண்டு குற்றமுறை விசாரணைச் சட்டவகையங்களின்கீழ் அபராதத்தை மீளப் பெறுவதற்காக (recovery) முதல் வகுப்பு குற்றவியல் நடுவரின் அதிகாரங்களை செயல்படுத்தலாம் மற்றும் அத்தகைய மீளப்பெறுகையின் நோக்கங்களுக்காக வாடகை நீதிமன்றம் மேற்குறிப்பிட்ட சட்டத்தின்கீழான ஓர் குற்றவியல் நடுவராகக் கருதப்பட வேண்டும்.

(7) நிறைவேற்றுகை அதிகாரம்: வாடகை நீதிமன்றத்தினால் இடப்பட்ட ஆணை அல்லது இந்த அத்தியாயத்தின் கீழான மேன்முறையீடு அல்லது சீராய்வு அல்லது மறு ஆய்வின் போது இடப்பட்ட ஆணை, ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பாணை போன்று வாடகை நீதிமன்றத்தால் நிறைவேற்றப்படும் மற்றும் இந்நோக்கத்திற்காக வாடகை நீதிமன்றம் ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அதிகாரத்தைக் கொண்டிருக்கும்.

(8) மறுதரப்பிலா ஆணையை நீக்கறவு செய்யும் அதிகாரம்: பாதிக்கப்பட்ட நபர், விண்ணப்பம் ஒன்றை தாக்கல் செய்து, அறிவிப்பு உரிய முறையில் சார்வு செய்யப்படவில்லை அல்லது வழக்கு கேட்பின்போது முன்தோன்ற முடியாமல் தடுக்கப்பட்டதற்கு தகுந்த காரணங்கள் உள்ளது என்பதை குறிப்பிட்டிருந்து வாடகை நீதிமன்றமும் அதன்பேரில் மனநிறைவு அடைந்தால் மறுதரப்பிலா ஆணை எதனையும் நீக்கறவு செய்யலாம்.

(9) முடிவான ஆணை: இச்சட்டத்தில் வேறுவகையில் வெளிப்படையாக குறிப்பிட்டிருந்தாலன்றி, மேன்முறையீட்டு முடிவுக்கு உட்பட்டு, வாடகை நீதிமன்றத்தினால் வழங்கப்பட்ட ஆணைகள் அனைத்தும் இறுதியானது மற்றும் அசல் வழக்கு, விண்ணப்பம் அல்லது நிறைவேற்று நடவடிக்கைகள் எதனிலும் வினா எழுப்பப்பட முடியாது.

PART - C

88. சிறப்பு வகை சொத்துரிமையாளர்கள் (அல்லது) சிறப்பு வகை கட்டிட உரிமையாளர்கள் / Special Category of landlords

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின் மூன்றாவது அட்டவணை, சிறப்புவகை கட்டிட உரிமையாளர் (அல்லது சிறப்பு வகை சொத்துரிமையாளர்) எவர் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி-

(1) பணியாண்மையர்களால் (employers) குடியிருப்பு கட்டிடங்களில் குடியிருப்பதற்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு மற்றும் பணிமுடிப்பு அல்லது விதிகளின் மாற்றம் அல்லது மற்ற எந்தவொரு காரணங்களினால் வெளியேறும்படி கோரப்பட்டுள்ள நபர்கள்.

(2) ஆயுதப்படை அல்லது விமானப்படை அல்லது கப்பற்படை அல்லது துணை இராணுவப்படைகள் உள்ளிட்ட அரசுப் பணியிலிருந்து விடுவிக்கப்பட்ட அல்லது ஓய்வு பெற்ற நபர்கள்.

(3) விதவைகள், விவாகரத்து பெற்றவர் அல்லது தனியாக வாழும் பெண், உடல் ஊனமுற்ற நபர்கள்.

(4) அறுபது ஆண்டுகள் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட வயதுடைய நபர்.

சிறப்பு உரிமை (Special right): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-21)(2)(g)-ல் கூறப்பட்டுள்ள காரணங்களின் அடிப்படையில், கட்டிடத்தின் உடைமையை திரும்ப பெறுவதற்கான ஆணை வழங்கப்பட்டிருந்தால், வெளியேற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து, குடியிருப்பிற்கான கட்டிடமாக இருந்தால் ஒரு மாதத்திற்குள்ளும், குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கத்திற்கான கட்டிடமாக இருந்தால் மூன்று மாதங்களுக்குள்ளும் கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் உடைமையைப் பெறுவதற்கு தகுதி பெற்றுள்ளார். இருப்பினும் மேற்குறிப்பிட்ட மூன்றாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வகையிலான கட்டிட உரிமையாளர்களால் அல்லது அவரின் வாழ்க்கைத் துணை அல்லது சார்ந்துள்ள சந்ததியினரால் (இராணுவத்தில் பணிபுரிந்து இறந்தவர்களைச் சார்ந்திருந்தவர்கள் உட்பட) கட்டிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்தால், வெளியேற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டவுடன் கட்டிடத்தின் உடைமையைப் பெறுவதற்கு தகுதி கொண்டுள்ளார்கள் என்கிற சிறப்பான உரிமையை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-22(1)-க்கான விலக்கு வாசகம் குறிப்பிடுகிறது.

89. வாடகையுரிமைக் காலம் அல்லது குத்தகையுரிமைக் காலம் / Period of tenancy

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு-5, வாடகையுரிமைக்காலம் தொடர்பான பின்வரும் பொருள்களைக் குறிப்பிடுகிறது.

(1) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட்டுள்ள கால அளவு: இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பின்பு ஏற்படுத்தப்பட்ட வாடகையுரிமைகள் அனைத்தும், கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரருக்கு இடையே ஏற்றுக் கொண்டவாறான மற்றும் வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்-ளவாறான கால அளவாக இருக்கும் - உட்பிரிவு-1.

(2) இருதரப்பு சம்மதத்தின் பேரில் கால அளவு நீட்டிக்கப்படுதல்: வாடகையுரிமைக் காலம் முடிவதற்கு முன்பாக, வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் ஒப்புக் கொண்டுள்ள காலத்திற்குள், வாடகைதாரர், வாடகையை புதுப்பிப்பதற்காக அல்லது நீட்டிப்பதற்காக கட்டிட உரிமையாளரை அணுகலாம். கட்டிட உரிமையாளர் ஒப்புக் கொண்டால், இருதரப்பு ஒருமித்து ஏற்றுக்கொள்ளும் வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில், வாடகைதாரர் ஓர் புதிய வாடகையுரிமை உடன்பாட்டினை கட்டிட உரிமையாளருடன் செய்து கொள்ளலாம் - உட்பிரிவு-2.

(3) இருதரப்பு தவறுகையினால் காலம் நீட்டிக்கப்படுதல்: உட்பிரிவு-3, இருதரப்பும் தத்தம் பொறுப்புகள் மற்றும் உரிமைகளை நடைமுறைப்படுத்தத் தவறும்போது வாடகையுரிமைக்காலம் நீட்டிக்கப்படும் சூழ்நிலையைக் குறிப்பிடுகிறது. ஓர் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வாடகைக்காலம் முடிவடைந்திருந்து மற்றும் அதனை புதுப்பிக்காமல் அல்லது வாடகைதாரர் அக்கட்டிடத்தை காலி செய்யாதுமிருந்தால் மற்றும் வாடகையுரிமைக்காலம் முடிவுறும் காலத்தில் கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தை காலி செய்யக்கோராமல் இருந்திருந்தால், அவ்வாடகையுரிமைக்காலம் ஒவ்வொரு மாத காலம் என்கிற அடிப்படையில் அதிகபட்சம் ஆறுமாதங்களுக்கு, காலாவதியான உடன்பாட்டில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த அதேவரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் புதுப்பிக்கப்பட்டதாக கருதப்பட வேண்டும்.

90. வாடகையை சீராய்வு செய்தல் அல்லது வாடகையில் மாற்றம் செய்தல் / Revision of Rent

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு-9, வாடகையை சீராய்வு செய்தல் அல்லது வாடகையில் மாற்றம் செய்தல் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது.

(1) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டின்படி வாடகை மாற்றம்: கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் இடையேயான வாடகையை மாற்றுவது, வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி இருக்க வேண்டும் - உட்பிரிவு-1.

(2) கட்டிட உரிமையாளரால் மாற்றியமைக்கப்படும் வாடகையின் செல்லுந்தன்மை: உடன்பாட்டில் ஒப்புக் கொண்டுள்ளவாறு அல்லாமல், மாற்றம் செய்யப்பட்ட வாடகை கொடுக்கப்படுவதற்கு, கட்டிட உரிமையாளர் மூன்று மாதங்களுக்கு முன்பாக எழுத்துமூலமான அறிவிப்பு அளிக்க வேண்டும் (உட்பிரிவு-2). உட்பிரிவு-2-ன்படி உத்தேசித்திருக்கிற (intended) வாடகை மாற்றத்திற்கான (அல்லது வாடகை உயர்வு பற்றிய) அறிவிப்பு அளிக்கப்பட்டுள்ள வாடகைதாரர், வாடகையுரிமை முடிவுற்றதைக் குறித்த அறிவிப்பை, (notice of termination of tenancy) கட்டிட உரிமையாளருக்கு அளிக்கத் தவறியிருந்தால், கட்டிட உரிமையாளரால் முனைவு செய்துள்ள (proposed) வாடகை உயர்வு எவ்வளவாக இருப்பினும் அதை ஏற்றுக் கொண்டதாகக் கருதப்பட வேண்டும் - உட்பிரிவு - 3.

(3) வாடகைக்காலம் நடப்பில் உள்ளபோது வாடகையை உயர்த்துவதற்கான நிபந்தனை: நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்கென்று கட்டிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருப்பின், வாடகை உயர்வு அல்லது வாடகை உயர்வை கணக்கிடுவதற்கான செயல்முறை (method of working out the increase) பற்றி வெளிப்படையாக வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிட்டிருந்தாலேயன்றி

வாடகைக்காலம் நடப்பில் உள்ளபோது வாடகை உயர்த்தப்படக்கூடாது - உட்பிரிவு-4.

(4) எப்போது கட்டிடத்தை பழுதுபார்த்தலுக்காக வாடகை உயர்த்தப் படலாம்?: கட்டிட உரிமையாளர், வாடகையுரிமை தொடக்கத்திற்கு பின்னர், வாடகைதாரரால் குடியிருந்து வரும் கட்டிடத்தில், பிரிவு-15-ன்கீழ் கட்டிட உரிமையாளர் செய்வதற்கு பொறுப்பு கொண்டுள்ள அத்தகைய பழுதுபார்ப்புகளில் உள்ளடங்காத மேம்பாடு, கூடுதல் கட்டுமானம், உருவமைப்பு மாற்றம் போன்ற வேலைகளை கட்டிட உரிமையாளர் செய்வதால் உள்ளாகுகின்ற செலவினங்கள் தொடர்பாக வாடகைதாரருடன் ஓர் உடன்பாடு செய்திருக்கும்போது, கட்டிட உரிமையாளர் அத்தகைய பழுதுபார்க்கும் வேலையை தொடங்குவதற்கு முன்பாக, கட்டிட உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட தொகைக்கு வாடகையை உயர்த்தலாம். அத்தகைய உயர்த்தப்பட்ட அல்லது அதிகரிக்கப்பட்ட வாடகை, பழுதுபார்த்தல் வேலையை முடிவடைந்த பின்னரான ஒரு மாதத்திலிருந்து நடைமுறைக்கு வரும் - உட்பிரிவு-6. [N.B.: உட்பிரிவுகள் 5, 7 மற்றும் 8 ஆகியவை 2018-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் மூலமாக விடப்பட்டுவிட்டது (omitted)].

91. விலக்களிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் / Exempted Buildings

2017-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு-3, இச்சட்டம் பொருந்தாத சிலக்குறிப்பிட்ட கட்டிடங்கள் அல்லது வேறுமுறையில் குறிப்பிடுவது எனில், இச்சட்டத்தின்கீழ் விலக்களிப்பு பெற்ற கட்டிடங்கள் எவை என்பது பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, பின்வரும் கட்டிடங்களுக்கு இச்சட்டம் பொருந்தாது;

(அ) மைய அல்லது மாநில அரசினால் அல்லது உள்ளாட்சி அதிகாரக்குழுவினால் அல்லது அரசு பொறுப்பேற்பு அல்லது அரசு நிறுவனத்தினால் அல்லது சட்டமுறைக் குழுமத்தினால் அல்லது படைவீரர் ஆட்சிக் குழுவினால் (cantonment board) சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள அல்லது உருவாக்கப்பட்டுள்ள கட்டிடங்கள்;

(ஆ) ஒரு நிறுவனம், பல்கலைக்கழகம் அல்லது அமைப்பிற்கு சொந்தமானதும், தன்னுடைய பணியாளர்களுக்கு பணி ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியாக வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ளதுமான கட்டிடங்கள்;

(இ) அரசு அறிவிக்கையின் வாயிலாக குறிப்பிடப்படும் சமய அல்லது அறப்பண்பு நிறுவனங்களுக்கு சொந்தமான கட்டிடங்கள்;

(ஈ) 1995-ஆம் ஆண்டு இசுலாமியர் அறக்கட்டளைச் சட்டத்தின் (Wakf Act, 1995) கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள இசுலாமிய அறக்கட்டளைக்கு (Wakf) சொந்தமான கட்டிடங்கள் அல்லது 1882-ஆம் ஆண்டு இந்திய பொறுப்புரிமை

அமைப்புச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள பொறுப்புரிமை அமைப்புக்கு சொந்தமான கட்டிடங்கள்;

(உ) அரசு, பொதுநலன் கருதி, அறிவிக்கை வாயிலாக சிறப்பாக குறிப்பிட்டு விலக்களிக்கப்பட்ட மற்ற கட்டிடங்கள் அல்லது கட்டிடங்களின் வகைகள்.

மேற்குறிப்பிட்டது எவ்வாறு இருப்பினும், (அ) முதல் (ஈ) வரையிலான கூறுகளின்கீழ் வரும் கட்டிடங்களின் உரிமையாளர்கள் எவரும், தங்களால் ஏற்படுத்தப்பட்ட வாடகையுரிமை உடன்பாடு, இச்சட்ட வகையங்களின்கீழ் முறைப்படுத்தப்பட வேண்டும் என விரும்பினால், இச்சட்டத்தின் பிரிவு-4-ன்படி வாடகை உரிமை உடன்பாட்டின் தகவலை அளிக்கும்போது, அவ்வாறு செய்வதற்கான தமது விருப்பத்தை வாடகை அதிகாரிக்கு தெரிவிக்கலாம்.

92. வாடகை அதிகாரி அல்லது வாடகை அலுவலர் / Rent authority

வாடகை அதிகாரி: தமிழ்நாடு சொத்துரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை முறைப்படுத்துதல் சட்டம், 2017-ன் பிரிவு-2(i), வாடகை அதிகாரி என்பதை, "பிரிவு-30-ன்கீழ் நியமிக்கப்படும் ஓர் அலுவலரைக் குறிக்கும்" என்பதாக வரையறுக்கிறது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-30, ஆட்சியர், மாநில அரசின்முன் அனுமதியுடன், இச்சட்டம் பொருந்தும் அவருடைய அதிகாரவரம்பிற்கு உட்பட்ட பகுதிக்காக, துணை ஆட்சியர் படிநிலைக்கு குறையாத ஓர் அலுவலரை வாடகை அதிகாரியாக நியமிக்க வேண்டும் என்று குறிப்பிடுகிறது.

வாடகை அதிகாரியின் அதிகாரங்கள்: இச்சட்டத்தின்கீழ் வாடகையை மாற்றி அமைத்தல் (பிரிவு-9), வாடகையை நிர்ணயித்தல் அல்லது மாற்றியமைத்தல் (பிரிவு-10), வாடகை அதிகாரியிடம் வாடகையை வைப்பீடு செய்தல் (பிரிவு-14), கட்டிடத்தை பழுதுபார்த்தல் மற்றும் பராமரித்தல் (பிரிவு-15) மற்றும் அத்தியாவசிய வழங்கல் அல்லது சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல் (பிரிவு-20) ஆகியவை தொடர்பாக செய்யப்படும் விண்ணப்பங்களை வாடகை அதிகாரி முடிவு செய்யும்போது, இச்சட்டத்தின்கீழான வாடகை நீதிமன்றத்துடன் சேர்ந்துள்ள அதே அதிகாரத்தைக் கொண்டிருப்பார் என்பதை பிரிவு-31, குறிப்பிடுகிறது.

வாடகை அதிகாரி பின்பற்றும் நடைமுறை: இச்சட்டத்தின்கீழ் செய்யப்பட்ட 2019-ஆம் ஆண்டு விதிகளில், விதி-9(1), வாடகை அதிகாரி தம்முன் உள்ள விண்ணப்பங்களை முடிவு செய்யும்போது அல்லது தீர்வுறுதி அளிக்கும்போது பின்பற்றும் நடைமுறையைக் குறிப்பிடுகிறது.

(1) வாடகை அதிகாரி தம்முன் உள்ள விண்ணப்பங்களை முடிவு செய்யும்போது இயற்கை நீதிக்கொள்கைகளினால் வழிநடத்தப்படுவார் மற்றும் பின்வரும் நடைமுறையை பின்பற்றுவார்:-

(அ) வாடகை அதிகாரி, விண்ணப்பம், உறுதிமொழி ஆவணம் மற்றும் ஆவணங்களின் நகல்களுடன் சேர்த்து எதிர்தரப்பினருக்கு அறிவிப்பு அளிப்பார்;

(ஆ) எதிர்தரப்பினர், உறுதிமொழி ஆவணம் மற்றும் ஆவணங்கள் எவையேனும் இருப்பின் அவற்றுடன் சேர்க்கப்பட்ட பதிலுரையின் நகலை விண்ணப்பதாரருக்கு சார்வு செய்த பின், அதனை வாடகை அதிகாரியிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டும்;

(இ) விண்ணப்பதாரரின் மறுப்புக்கூற்று (rejoinder) எவையேனும் இருப்பின் அதன் நகலை எதிர்தரப்பிற்கு சார்வு செய்த பின்னர் வாடகை அதிகாரியிடம் தாக்கல் செய்யலாம்;

(ஈ) வாடகை அதிகாரி, கேட்பிற்கான தேதியை (date of hearing) நிர்ணயித்தும் மற்றும் தான் அவசியமெனக் கருதும் அத்தகைய சுருக்கமுறை விசாரணையை (summary inquiry) மேற்கொள்ள வேண்டும்.

அத்தியாயம் - X

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையப்படுத்துகைச் சட்டம்
Land Acquisition Act - 1894

PART - A/B

71. இந்தியாவில் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்பட்ட வரலாறு குறித்தும் அதன் நோக்கத்தையும் விவரி. (Explain the history and purpose of Land Acquisition legislation in India) - June - 2001. (அல்லது)

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை : 1870ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பிருந்த நிலை - 1870ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் நிறைகள் - 1870ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் குறைகள் - 1892ஆம் ஆண்டு சட்ட வரைவு - 1894ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம்

முன்னுரை :

இந்தியாவில் 1894ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம் அவ்வப்போது கால, சூழ்நிலைகளுக்கு ஏற்றவாறு பல்வேறு சட்டதிருத்தங்கள் செய்யப்பட்டு 2013 ஆம் ஆண்டு இறுதிவரை நடைமுறையில் இருந்து வந்தது. 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்1870ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்ட சட்டம் நடைமுறையில் இருந்தது. 1870ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் பலகுறைகள் இருந்தது. அவற்றைக் களைவதற்காக 1892ஆம் ஆண்டில் ஓர் மசோதா (Bill) கொண்டு வரப்பட்டது. இதனைத் தொடர்ந்து 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்பட்டது. எனவே இந்தியாவில் 2013 வரை நடைமுறையில் இருந்த 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்பட்ட வரலாற்றை அறிந்து கொள்ள

1.1870 ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பிருந்த நிலை.

2. 1870 ஆம் ஆண்டு இயற்றப்பட்ட சட்டத்தின் நிறைகள்

3. 1870 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் குறைகள்; மற்றும்

4. 1892 ஆம் ஆண்டின் சட்டவரைவு அல்லது மசோதா ஆகியவற்றை அறிந்து கொள்வது மிகவும் அவசியம்.

(i) 1870ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றப்படுவதற்கு முன்பிருந்த நிலை :

1870ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம் இயற்றப்படுவற்கு முன், இசைவுத் தீர்ப்பாளர்கள் (Arbitrators) நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்து வந்தனர். இசைவுத்தீர்ப்பாளரின் முடிவு இறுதியானதாகவும் அவற்றிற்கு மேல்முறையீடு இல்லாமலும் இருந்தது குறிப்பிடத்தக்கது. பொதுப்பயனுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது, அத்தகைய நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்வது மிகவும் அவசியம். ஆனால் இசைவுத் தீர்ப்பாளர்களோ நிலத்தின் விலையை நிர்ணயம் செய்வதற்கு தகுதியற்று இருந்தனர். மேலும் இசைவுத் தீர்ப்பாளர்கள் நிலத்தின் விலையை நிர்ணயம் செய்வதற்கான குறிப்புகளும் வழிமுறைகளும் சட்டத்தில் இல்லாமல் இருந்தது. இதனால் பொதுமக்களின் வரிப்பணம் விரயமாகியது. இவ்வாறு இசைவுத்தீர்ப்பாளர்கள் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்கையில் பின்பற்ற சட்ட வழிமுறைகள் ஏதும் இல்லாதிருந்த சூழலைப் போக்கிட 1870ஆம் ஆண்டில் இயற்றப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டத்தில் வழிவகுக்கப்பட்டது.

(ii) 1870ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நிறைகள் :

இச்சட்டத்தில் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத் தொகையை நிர்ணயம் செய்யும் பொழுது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை மற்றும் புறக்கணிக்கப்பட வேண்டியவை குறித்து விளக்கமாக குறிப்பிடப் பட்டிருந்தது. மேலும் இசைவுத் தீர்ப்பாளருக்கு வழங்கப்பட்டிருந்த கட்டுப்பாடற்ற சுய விருப்புரிமை (Uncontrolled discretion)யையும் இச்சட்டம் ரத்துசெய்து, நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்யும் அதிகாரத்தை ஆட்சியரிடம் வழங்கியது. கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயிக்கையில் ஆட்சியருக்கும் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோருக்கும் இடையே வேறுபாடு ஏற்படின் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்கு விடப்பட்டது. இதுபோன்ற வழக்குகளில் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டைத் தீர்மானிக்க மதிப்பீட்டாளர்கள் (Assessors) நீதிமன்றத்திற்கு உதவினர். மாவட்ட நீதிபதி மற்றும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்பீட்டாளர்கள் உடன்படும் பட்சத்தில் முடிவு இறுதியானதாகும். அவ்வாறின்றி நீதிபதி மற்றும் மதிப்பீட்டாளர்கள் உடன்படாத தருணங்களில் உயர்நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடு செய்ய அனுமதிக்கப்பட்டது.

(iii) 1870ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்குறைகள் :

இச்சட்டம் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டுள்ள நபர்கள் அல்லது பொதுமக்களின் பணம் ஆகிய இரண்டிற்கும் பயன் அளிக்கவில்லை என்பது நடைமுறையில் அறியப்பட்டது.

நிலத்தின் மதிப்பை ஆட்சியர் நிர்ணயம் செய்யும் பொழுது ஆட்சியரின் முடிவிற்கும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் கோரும் விலைமதிப்பிற்கும் வேறுபாடு ஏற்படும் பொழுது ஆட்சியர் நிலத்தின் மதிப்பை இறுதி செய்ய நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்ப வேண்டும் என்று 1870ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் குறிப்பிட்டிருந்தது. எனவே ஆட்சியர் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோரை இறுதி செய்யும் போது, விசாரணைக்கு ஒருவரோ அல்லது பலரோ வரத்தவறும்

பொழுதும், நிலத்தின் விலையை தீர்மானிக்கும் பொழுது ஏற்படும் மிகச்சிறிய வேறுபாட்டிற்கும் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்ப நேரிடுவதாலும் மற்றும் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோரை அடையாளம் காணும் பொழுது, பெரும்பாலும் நிலத்தின் உரிமையில் சிறிதளவு கூட தொடர்பில்லாத நபர்களின் உரிமைகளை முடிவு செய்ய வேண்டியிருப்பதாலும் காலவிரயம் மற்றும் பண விரயம் ஏற்பட்டது. உண்மையில் மிகச்சிறிய அளவுள்ள நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் தாங்கள் பெரும் இழப்பீட்டுத்தொகையை விட பெருந்தொகையை வழக்கிற்காக செலவிட நேர்ந்தது.

இதுமட்டுமின்றி, ஆட்சியர் நிலத்திற்கான மதிப்பை நிர்ணயம் செய்த தொகையை விட நீதிமன்றம் மிகக்குறைவான அளவில் நிலத்தின் மதிப்பை உயர்த்தி முடிவு செய்தாலும் 1870ஆம் ஆண்டின்சட்டப்படி வழக்குச் செலவு முழுவதையும் ஆட்சியரே ஏற்க வேண்டியிருந்தது. மேலும் ஆட்சியர் நிலத்தின் விலையை தாராளமாக நிர்ணயம் செய்தாலும் கூட நில உரிமையாளர்களும் அல்லது நிலத்தின் மீது ஏதேனும் உரிமை கொண்டவர்களும் வழக்குச் செலவை தவிர்ப்பதற்கு மிக அதிக அளவில் வாய்ப்பிருந்ததால் 'தோல்வியுற்றால் மிகக்குறைந்த அளவு இழப்பு; வெற்றி பெற்றால் அதிக அளவில் இலாபம்' என்ற நோக்கில் நிலத்தின் விலையை தீர்மானித்திட நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு விடுமாறு ஆட்சியரை வற்புறுத்தினர்.

இழப்பீட்டுத்தொகைக்கு வட்டி வழங்குதல் தொடர்பாகவும் பல சிக்கல்கள் ஏற்பட்டது. ஆட்சியர் நியாயமான விலையில் இழப்பீட்டுத்தொகையை முனைவு (offer) செய்தாலும், அவற்றை மறுக்க சரியான காரணங்கள் இல்லாத போதும் கூட நில உரிமையாளர்கள் ஆட்சியரின் முனைவுத்தொகையை நிராகரித்தனர். இத்தகைய சூழலில் இறுதி முடிவு எடுக்க குறைந்தது இரண்டு அல்லது மூன்று வருடங்கள் காலதாமதம் ஏற்பட்டது. இதில் சிக்கல் என்னவெனில், ஆட்சியர் நிலம் சுவாதீனம் எடுத்த நாளிலிருந்து நிலத்தின் விலையை இறுதியாக தீர்மானிக்கும் நாள் வரை வட்டி வழங்க வேண்டியிருந்தது. இதற்காக வேண்டுமென்றே வழக்குளை நீட்டிக்கும் போக்கு ஏற்பட்டதால் பொதுமக்களின் வரிப்பணம் அதிக அளவில் விரயமாகியது.

1892ஆம் ஆண்டின் சட்ட வரைவு :

மேற்குறிப்பிட்ட இன்னல்களைக் களைய 1892ஆம் ஆண்டின் சட்ட வரைவில் குறிப்பிட்டிருந்தவை பின்வருமாறு :

1. மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை மாற்றம் செய்தாலேயொழிய ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு இறுதியானது என சட்டதிருத்தம் செய்வது ;

2. பொதுப்பயனுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் போது அந்நிலத்தின் மீது உரிமையுள்ள நபர்கள் இதற்கு மேலும் கூட தாங்கள் விருப்பப்படின் ஆட்சியரின் கட்டுப்பாடின்றி சுதந்திரமாக செயல்படும் உரிமை பெற்ற அதிகாரிகளிடம் தங்களின் முறையீட்டை தெரிவித்து ஆட்சியரின் நிலமதிப்பு முனைவுத்-

தொகையை விட அதிக அளவு இழப்பீடு பெறவும், இது தவிர மேல்முறையீடு செய்யவும் அனுமதி வழங்குவது. வழக்குத் தொடுத்தால் தோல்வியில்லை எப்படியும் வெற்றிபெற்று அதிக அளவு ஆதாயம் பெறலாம் என நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் நினைக்கும் எண்ணத்தை இனியும் ஊக்குவிக்காதிருப்பது.

3. பொதுப்பயனுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தலின் போது, நிலமதிப்பை நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பான நடைமுறையில் தற்போது நடைமுறைப்-படுத்தவிருக்கும் மாற்றத்தினால் நிலமதிப்பீட்டாளர்களின் சேவையை இனித் தவிர்ப்பது, நாடு முழுவதும் நிலத்தின் விலைமதிப்பு தொடர்பாக திறம்பட கருத்துரைக்கும் மதிப்பீட்டாளர்களின் சேவையைப் பெறுவதில் ஏற்படும் சிக்கல்களைக் கருத்தில் கொண்டு அவர்களை முழுவதுமாக நீக்குவது; இவ்விவகாரம் குறித்து இனி முதலில் ஆட்சியர் பின் நீதிபதி ஆகியோரின்முடிவுக்கு விடுவது ; இதனால் நிலத்தின் மதிப்பை முடிவு செய்யும் நீதிமன்றத்தின் திறமை குறைந்திடாமலும் இதன் காரணமாக விரைவாக முடிவிற்கு கொண்டுவரவும் செலவீனங்களை குறைக்கவும் வழிவகுப்பது.

4. இவை தவிர, 1870ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நடைமுறை அனுபவத்தினால் நல்லது எனத் தெரிந்து கொண்ட இதர சிறு சட்டத்திருத்தங்களையும் உள்ளடக்கியது.

மேற்குறிப்பிட்டவைகளின்அடிப்படையில் 1894ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

(v) நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம் :

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இரண்டு நோக்கங்களைக் கொண்டது. அவை (1) பொதுப்பயனுக்காகவும் நிறுவனங்களுக்காகவும் நிலங்களை கையகப்படுத்துவது மற்றும் (2) கையகப்படுத்தும் நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டுத்தொகையை நிர்ணயம் செய்வது. இதுமட்டுமின்றி 1982ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வரைவு மசோதாவில் இச்சட்டத்தின் நோக்கங்கள் பின்வருமாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

விடுதலைக்குப் பிறகு பொதுநலன், பொருளாதார வளர்ச்சி போன்றவற்றை மேம்படுத்துவதற்கான அரசின் பங்கு பெரிதும் அதிகரித்துள்ளது. பொதுநலன், தொழிற்மயமாக்கல், நிறுவனங்களின் கட்டுமானங்கள் ஆகியவை முன்எப்போதும் இல்லாத எண்ணிக்கையில் பெருகியுள்ளது. தவிர்க்க முடியாத இத்தகைய சூழலின் காரணமாக பொதுநோக்கினை மேம்படுத்துவதற்காக தனியாரின் நலன்கள் பாதிக்கப்படும் போது, வாழ்க்கை பிழைப்பிற்காக அந்நிலங்களைக் கொண்டிருக்கும் தனிநபர்களின் நலன் பாதுகாக்கப்பட வேண்டும். அதே போல்,அரசுக்காக அல்லது அரசு சார்ந்த நிறுனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவதையும், தனியார் நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவதையும், ஒரே சமமாக கருதுதல் கூடாது. தவிர்க்க முடியாத சூழல்களில் பரந்த சமுதாய நலனுக்காக தனிநபர்களின் நிலங்கள் பறிக்கப்படும்

போது அவர்களின் தியாகத்தை கருத்தினில் கொண்டு போதுமான அளவு இழப்பீடு வழங்கப்படுதல் வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட நோக்கங்களிலிருந்து இச்சட்டம் பொதுநலன்களையும் தனியாரின் நலன்களையும் மேம்படுத்தும் நோக்கம் கொண்டுள்ளதை அறிந்து கொள்ளலாம்.

72. 1894ஆம் ஆண்டு நிலக்கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் சிறப்பியல்-புகளை விவரி. (Explain the salient features of the Land Acquisition Act. 1894) - May - 2001

விடைக்குறிப்பு : முன்னுரை – இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

முன்னுரை :

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் ஓர் பழமையான, 2013 ஆம் ஆண்டின் இறுதி வரை நடைமுறையில் இருந்த, நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பான அனைத்து பொருள்களையும் தன்னகத்தே கொண்ட ஓர் சிறப்பு வாய்ந்த சட்டமாகும். இது பொதுப்பயனுக்காகவும், நிறுவனங்களுக்காகவும் நிலம் கையகப்படுத்துவது மற்றும் கையகப்படுத்தும் நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்வது ஆகிய இரண்டு நோக்கங்களைக் கொண்டது. இனி இச்சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் காண்போம்.

இச்சட்டத்தின்சிறப்பியல்புகள் :

1. இச்சட்டத்தின் முக்கிய மையப்பொருளான 'பொதுப்பயன்' என்ற பதத்தினை பிரிவு 3(f) வரையறுக்கிறது. மேலும் பொதுப்பயன் என்பது எவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்கும் என்பதும் விளக்கமாக கூறப்பட்டுள்ளது.

2. நிலம் கையகப்படுத்துவதன் முதன்முக்கிய நடவடிக்கையான முதல் நிலை அறிவிக்கை வெளியிடுவது தொடர்பாக பிரிவு-4 குறிப்பிடுகிறது. இத்தகைய அறிவிக்கை மூன்று முறைகளில் செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் அவை ஒன்றுக்கொன்று முன்நிகழலாம் என்றும் இருப்பினும் அவை அறுபது நாட்களுக்குள் முடிவு பெற வேண்டும் என்பதையும் இப்பிரிவு குறிப்பிடுகிறது. மேலும் அறிவிக்கை வெளியிடுவதற்கு அதிகாரம் பெற்ற நபர் மற்றும் அறிவிக்கையில் உள்ளடக்கப்பட்ட நிலத்தில் மேற்கொள்ளப்படும் பணிகள் குறித்தும் இப்பிரிவு குறிப்பிடுகிறது.

3. கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர்கள் தங்களின் மறுப்புகளை தெரிவிப்பது தொடர்பாக இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5-A கூறுகிறது. இத்தகைய மறுப்புகள்முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட முப்பது நாட்களுக்குள் தெரிவிக்க வேண்டும் என்கிற காலக்கெடுவையும் இப்பிரிவு கூறுகிறது.

RABEL (LAND LAW) FORM 9

4. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-6, கையகப்படுத்தும் எண்ணம் பற்றி விளம்புகை வெளியிடுவது தொடர்பாக குறிப்பிடுகிறது. இத்தகைய விளம்புகை, முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து ஒரு வருடத்திற்குள் செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ளது.

5. கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர், தங்கள் உரிமைகளின் விபரத்தை தமக்கு அளிக்க வேண்டும் என ஆட்சியர் வழங்கும் அறிவிப்பினை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-9 குறிப்பிடுகிறது. மேலும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு எவ்வாறு அறிவிப்பு வழங்கப்படுதல் வேண்டும் என்கிற முறையையும் இப்பிரிவு விளக்குகிறது.

6. பிரிவு 9-ன் கீழ் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்ட நபர்கள் தெரிவிக்கும் மறுப்புகள், பிரிவு 8-இன்கீழ் நில அளவை செய்யப்பட்டது மற்றும் முதல் நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியன்று கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் மதிப்பு தொடர்பான விபரங்களின்பேரில் ஆட்சியர் மேற்கொள்ளும் விசாரணை மற்றும் தீர்வளிப்பு வழங்குதல் குறித்து பிரிவு-11 கூறுகிறது மேலும் இப்பிரிவில் 1984ஆம் ஆண்டு நுழைக்கப்பட்ட பிரிவு 11-A இன்படி, பொது விளம்புகை செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து இரண்டு வருடங்களுக்குள் ஆட்சியர் பிரிவு 11இன்கீழான தீர்வளிப்பை அளிக்க வேண்டும்.

7. தனது தீர்வளிப்பில் உள்ள எழுத்தர் பிழை (clerical mistake) அல்லது கணக்குப்பிழையை (arithmetical mistake) தாமாகவோ அல்லது நபர்கள் விண்ணப்பம் செய்வதன் பேரிலோ திருத்தும் அதிகாரத்தை பிரிவு-13, ஆட்சியருக்கு அளிக்கிறது.

8. இச்சட்டத்தின்கீழான விசாரணையின் நோக்கங்களுக்காக சாட்சியங்களை அழைக்கவும், அவர்களது வருகையை கட்டாயப்படுத்தவும், ஆவணங்களை அளிக்கவும் கோரும் அதிகாரத்தை பிரிவு-14, ஆட்சியருக்கு வழங்குகிறது. மேலும் இது தொடர்பாக 1908ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின்கீழ் ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றம் செயல்படுவது போன்ற அதிகாரத்தை ஆட்சியரும் கொண்டுள்ளனர் என்பதையும் பிரிவு-14 குறிப்பிடுகிறது.

9. அவசரத் தேவைகளுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துவது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு-17 குறிப்பிடுகிறது. மேலும் அவசரத்தேவைகள் என்பது எவற்றையெல்லாம் உள்ளடக்கும் என்பதை உட்பிரிவுகள் (2) மற்றும் (3) குறிப்பிடுகிறது. அவசரத்தேவைக்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் போது, ஆட்சியர் பிரிவு 5-Aஇன்கீழான மறுப்புகள் கேட்கப்படுவதை புறக்கணிக்கவும், தீர்வளிப்பு அளிக்கு முன்னரே நிலத்தின் உடைமையைப் பெறும் சிறப்பு அதிகாரத்தையும் இப்பிரிவு குறிப்பிடுகிறது.

10. ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக்கொள்ளாத நபர்கள், தங்களது எழுத்து மூல விண்ணப்பத்தின் வாயிலாக நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்புமாறு

வேண்டும் பொழுது, ஆட்சியர் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு குறித்தனுப்புகை செய்வது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு-18 கூறுகிறது.

11. இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது கருத்தில் கொள்ள வேண்டிய விபரங்கள் குறித்து பிரிவு-23ம், புறக்கணிக்கப்படும் விபரங்கள் குறித்து பிரிவு 24-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

12. நீதிமன்றம் அளிக்கும் கூடுதல் தொகையை, ஆட்சியர் அளிக்கும் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக்கொண்ட நபர்களும் அல்லது நீதிமன்றத்திற்கு குறித்தனுப்புகை செய்யக் கோராதவர்களும் பெற்றிடும் வசதியை பிரிவு 28-A குறிப்பிடுகிறது.

13. உரித்தமுள்ள நபர்களுக்கிடையே இழப்பீட்டின்விகிதப்பிரிவு குறித்து எழும் தகராறுகளை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு குறித்தனுப்புகை செய்யும் ஆட்சியரின்அதிகாரத்தை பிரிவு-30 கூறுகிறது.

14. கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை உடைமையில் எடுப்பதற்கு முன்இழப்பீட்டுத்தொகை செலுத்தப்படாத போதும் அல்லது வைப்பீடாக வைக்கப்படாத போதும், இழப்பீடு செலுத்தப்படும் வரை அல்லது வங்கியில் வைப்பீடாக வைக்கப்படும் தேதி வரை வருடத்திற்கு 9% வட்டி அளிக்கப்பட வேண்டும் என்பதையும், ஒரு வருட காலம் முடிந்தும் செலுத்தாத பொழுது, ஒரு வருடகாலம் பூர்த்தியான தேதியிலிருந்து 15% வட்டி அளிக்கப்படுதல் வேண்டும் என்பதை பிரிவு-34 குறிப்பிடுகிறது.

15. நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பாக 38-Aலிருந்து 43 வரையிலான பிரிவுகள் குறிப்படுகிறது.

16. சில சந்தர்ப்பங்களில் சில குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை அசல் உரிமையாளரிடம் திரும்ப மாற்றம் செய்தல் குறித்து பிரிவு 48-B குறிப்பிடுகிறது.

17. வீடு, தயாரிப்பகம் அல்லது கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் முழுமையும் கையகப்படுத்தக் கோருவாராயின் அத்தகைய சூழ்நிலையில் அவ்வீடு, தயாரிப்பகம் அல்லது கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியை மட்டும் கையகப்படுத்தும் நோக்கிற்கு இச்சட்ட வகையங்கள் செயல்படுத்தப்பட மாட்டாது என்பதை பிரிவு-49 குறிப்பிடுகிறது.

18. இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்கு உட்பட்டு விதிகளை இயற்றவும், இயற்றிய விதிகளில் மாற்றம் மற்றும் சேர்க்கை (alter and add) செய்வதற்கான அதிகாரத்தை, உரிய அரசிற்கு பிரிவு-55 அளிக்கிறது.

73. 1894-ம் ஆண்டு நில கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் சட்ட வரலாற்றை வரைக. 1984-ம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டத்தின் விளைவுகளை விவரிக்கவும். (Narrate the legislative history of Land Acquisition Act, 1894 and the effect of 1984 Amendment Act) - Nov-2018(v).

விடைக்குறிப்பு : (அ) 1894-ம் ஆண்டு நில கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் சட்ட வரலாறு – ஆ 1984- ம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் விளைவுகள்.

(அ) 1894-ம் ஆண்டு நில கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் சட்ட வரலாறு: (வினா – எண்–71-க்கான விடையில் காண்க).

(ஆ) 1984-ம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் விளைவுகள்: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்தின் முக்கிய விளைவுகளை பின்வரும் தலைப்புகளின்கீழ் வகைப்படுத்தலாம்:

(1) தெளிவான மற்றும் உறுதியான நடைமுறை:

(a) முதனிலை அறிவிக்கை: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம், முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டில் பல மாற்றங்களைச் செய்தது. முதலாவதாக பிரிவு - 4(1)-ல் "ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காக எந்தப் பகுதியிலேனும் நிலம் தேவைப்படுகிறது அல்லது தேவைப்படக்கூடும் என்று உரிய அரசுக்கு எப்பொழுதாவது தோன்றும்பொழுது" என்ற வாசகத்தில் ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காக 'அல்லது ஒரு நிறுமத்திற்காக' என்பதைச் சேர்த்தது. 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்டம், பொதுப்பயனுக்காகவும் நிறுமங்களுக்காகவும் நிலங்களை எடுத்தல் மற்றும் இழப்பீட்டுத் தொகையை தீர்மானிப்பதையும் நோக்கமாக கொண்ட சட்டமாகும். 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, பிரிவு - 4 (1)- ன் கீழான முதனிலை அறிவிக்கை பொதுப்பயனுக்காக நிலங்களை எடுப்பது குறித்து மட்டுமே வெளியீடு செய்வது தொடர்பாக குறிப்பிட்டது. நிறுவனங்களுக்காக நிலம் எடுப்பது குறித்த அறிவிக்கை வெளியீட்டைப்பற்றி ஏதும் குறிப்பிடாமல் இருந்தது. 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் இக்குறையை நீக்கியது.

இரண்டாவதாக, ஆட்சியர், நிலம் கையகப்படுத்துவது குறித்த அறிவிக்கையை அரசிதழில் வெளியீடு செய்வது மற்றும் எடுக்கப்படும் நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியின் வசதியான இடங்களில் அறிவிக்கையின் சாரத்தை பொது அறிவிப்பு செய்வது குறித்து மட்டுமே முன் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. 1984- ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம், பொது அறிவிப்பு அளிக்கும் முறையை விரிவுபடுத்தியது. இதன்படி, முதனிலை அறிவிக்கையின் சாரத்தை எடுக்கப்படவிருக்கும் நிலம் அமைந்துள்ள வட்டாரத்தில் புழக்கத்தில் இருக்கும் இரண்டு நாளிதழ்களில் வெளியிடப்பட வேண்டும் என்றும் அவற்றுள் ஒன்று கண்டிப்பாக அவ்வாட்டார மொழியில் இருக்க வேண்டும் என்பதையும் குறிப்பிட்டது.

மூன்றாவதாக, எத்தேதியை அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியாகக் கருதப்பட வேண்டும் என்பதையும் 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் தெளிவாக எடுத்துரைத்தது.

(b) விளம்புகை வெளியீடு: பிரிவு–6-ன்கீழான விளம்புகை குறித்த பொது அறிவிப்பு, இரண்டு நாளிதழ்களில் வெளியிடப்பட வேண்டும் என்பதையும்

அவற்றுள் ஒன்று அவ்வட்டார மொழியில் இருக்க வேண்டும் என்பதையும் குறிப்பிட்டது. மேலும் உரிய அரசின் எண்ணத்தில் அவசரத் தேவைக்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது என்று தோன்றும்போது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-5A-ன்கீழான மறுப்பு தெரிவிக்கும் வகையங்கள் பொருந்தாது என்றும் அந்நிலம் குறித்த பிரிவு-6-ன்கீழான விளம்புகையை எந்த நேரத்திலும் வெளியிடுவதற்கு கட்டளையிடலாம் என்றும் திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, பிரிவு 17(4)-ல் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் 'எந்த நேரத்திலும்' என்பதை "இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டிற்குப் பின்னரான எந்த நேரத்திலும்" என்று தெளிவுபடுத்தியது.

(c) இழப்பீடு: இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 24-ன்கீழ் இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும்போது, பொதுக் கொள்கைக்கு எதிராக அல்லது சட்டவிரோதச் செயல்களுக்காக நிலத்தை பயன்படுத்துவதன்மூலம் அதன்மதிப்பு உயர்தல் போன்றவற்றை நீதிமன்றம் புறக்கணிக்கும் என்கிற எட்டாவது பொருண்மையை 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் சேர்த்தது. மேலும் நீதிமன்றம் வழங்கும் இழப்பீடு, ஆட்சியர் தீர்வளிப்பில் அளிக்கும் இழப்பீட்டுத்தொகையைவிடக் குறைவானதாக இருக்கக்கூடாது என்று பிரிவு-25-ல் மாற்றம் செய்தது.

(2) ஆட்சியரின் அதிகாரம் கட்டுப்படுத்தப்படல்: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, ஆட்சியர் நிர்ணயித்த நாளில் அல்லது விசாரணைக்காக ஒத்திவைக்கப்பட்ட தேதியில் விசாரணை செய்து தீர்வளிக்க வேண்டும் என்ற நிலை மட்டும் இருந்தது. 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம், உரிய அரசின் அல்லது இது தொடர்பாக உரிய அரசின் சார்பில் அதிகாரமளிக்கப்பட்டுள்ள அத்தகைய அலுவலரின் முன் ஒப்பளிப்பின்றி, ஆட்சியர் இப்பிரிவின்கீழான தீர்வளிப்பை அளிக்கக்கூடாது என்பதைக் குறிப்பிட்டது - (பிரிவு-11).

ஆட்சியர் பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு குறித்தனுப்புகை செய்யும் அறிக்கையில், நில எடுப்பின் காரணமாக அக்கறை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கு பிரிவு 17(3-A)-ன்கீழ் செலுத்தப்பட்ட அல்லது வைப்பு செய்துள்ள தொகைக்குறித்த தகவல்களையும் குறிப்பிட வேண்டும் - பிரிவு - 19(CC).

(3) நில எடுப்பு நடவடிக்கை விரைவுபடுத்தப்படல்:

(a) விளம்புகை வெளியிடும் காலம்: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, பிரிவு-4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து மூன்று வருடங்களுக்குள் பிரிவு-6-ன்கீழான விளம்புகை வெளியிடும் நடைமுறை பின்பற்றப்பட்டது. ஆனால் 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம், பிரிவு-4(1)-ன் கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்குள் விளம்புகை செய்யப்பட வேண்டும் என்ற மாற்றத்தை செய்தது.

(b) தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டியதன் கால அளவு: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, எண்ணற்ற வழக்குகளில் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளிப்பதற்கு மிகுந்த காலதாமதம் செய்திருந்ததை கண்ணுற்ற பாராளுமன்றம், நில எடுப்புச் சட்டத்தில் பிரிவு – 11-A-ஐ சேர்த்தது. இப்பிரிவு, ஆட்சியர் பிரிவு-6- ன் கீழான விளம்புகை செய்த தேதியிலிருந்து இரண்டு வருடங்களுக்குள் தீர்வளிப்பை அளிக்க வேண்டும் என்றும் இல்லையேல் நில எடுப்பு நடவடிக்கைகள் அனைத்தும் விழலாகிவிடும் என்பதையும் குறிப்பிட்டது.

(4) உரிய அரசின் கூடுதல் அதிகாரம்:

(a) பதிவணங்கள் முதலியவற்றைக் கோரும் உரிய அரசின் அதிகாரம்: உரிய அரசு, ஆட்சியர் பிரிவு 11-ன்கீழ் தீர்வளிப்பை அளிக்குமுன் மேற்கொண்ட ஏதேனும் விசாரணை அல்லது வேறு முறையிலான நடவடிக்கைகளின் பதிவை (record) அதன் சட்டத்தன்மை அல்லது சரிநிலைத்தன்மை மற்றும் வழக்கமான நடைமுறையின்கீழ் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்று உளநிறைவு அடைந்து கொள்வதற்காக கோரவும் அது தொடர்பாக தான் சரியானது எனக் கருதும் ஒரு உத்தரவு அல்லது வழிகாட்டுதலை வழங்குவதற்கும் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. மேலும் உரிய அரசு குறிப்பிடும் அத்தகைய வகையிலான சூழ்நிலைகளில், உரிய அரசின் முன் ஒப்புதல் இல்லாமலேயே ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை அளிக்குமாறு, ஆட்சியருக்கு உத்தரவிட தகுதி பெற்றுள்ளது.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 17-ன் கீழான அவசரத் தேவையின்போது, உரிய அரசு, பொது நோக்கத்திற்கு தேவைப்படும் எந்தவொரு நிலத்தையும் எடுப்பதற்கு 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் அதிகாரமளிக்கிறது.

(5) நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்டோருக்கு கூடுதல் அதிகாரங்கள்:

(a) மறுப்புகளைக் கேட்டல்: 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டத்திற்கு முன்பு, நிலம் கையகப்படுத்துவது தொடர்பாக மறுப்பு தெரிவிக்க விரும்பும் நபர் அல்லது அத்தகைய நபரின் வழக்குரைஞர் தெரிவிக்கும் மறுப்புகளை கேட்பதற்கு மட்டுமே வாய்ப்பளிக்கும் முறை இருந்தது. 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் மறுப்பு தெரிவிக்க விரும்பும் நபரின் உரிய அதிகாரம் பெற்ற நபர் எவரொருவருக்கும் அத்தகைய வாய்ப்பு அளிக்கப்படுவதை உறுதி செய்தது.

(b) கூடுதல் இழப்பீடு: (i) இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23-ன்கீழ் இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கையில் கருத்தில் கொள்ள வேண்டிய பொருண்மைகளில் 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் இரண்டு திருத்தங்களைச் செய்தது. முதலாவதாக, பிரிவு-23-ல் உட்பிரிவு 1-A-ஐச் சேர்த்தது. இப்பிரிவு, நிலத்தின் சந்தை மதிப்புடன், பிரிவு 4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு அல்லது ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையிலெடுத்தது ஆகியவற்றில் எது முன்னரோ அதற்கான காலஅளவுக்கு சந்தை மதிப்பின் மேல் வருடத்திற்கு 12% தொகையை நீதிமன்றம் அளிக்கும் என்பதைக் குறிப்பிட்டது. இரண்டாவதாக, மேற் குறிப்பிட்டவாறான சந்தை மதிப்புடன் நீதிமன்றம் ஒவ்வொரு நேர்விலும் சந்தை

மதிப்புடன் 15% தொகையை நிலத்தை கட்டாயத்தின் பேரில் எடுப்பதற்காக வழங்கும் என்று குறிப்பிட்டிருந்த பிரிவு-23(2)-ல், 15% என்பதை 30% ஆக உயர்த்தியது.

(ii) பிரிவு-28-ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பின் மூலம் அளித்த தொகையை விடக் கூடுதலான தொகையை நீதிமன்றம் தீர்மானிப்பின், அக்கூடுதல் தொகைக்கு நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த தேதியிலிருந்து வருடத்திற்கு 6% என்ற அளவில் அக்கூடுதல் தொகையை ஆட்சியர் நீதிமன்றத்தில் செலுத்தும்வரை வட்டியாக செலுத்தவேண்டும் என்றிருந்ததை 9 சதவீதமாக 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம் உயர்த்தியது. மேலும் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்கு பிறகு அக்கூடுதல் தொகை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடாக செய்யப்பட்டால், ஒரு வருட காலத்திற்கு பிறகு வருடத்திற்கு 15% வட்டி அளிக்குமாறு நீதிமன்றம் ஆட்சியருக்கு உத்தரவிடலாம் என்ற புதிய வாசகத்தை பிரிவு-28-ல் சேர்த்தது.

(iii) பிரிவு-11-ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பில் அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையைவிட நீதிமன்றம் கூடுதல் இழப்பீட்டுத்தொகை அளிக்குமாயின், பிரிவு 18-ன்கீழ் ஆட்சியரிடம் நீதிமன்றத்திற்கு குறித்தனுப்புகை செய்யக் கோராத நபர்களும், நீதிமன்றத்தின் தீர்வளிப்புத் தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் நீதிமன்றத் தீர்வளிப்பின் அடிப்படையில் தங்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையை மறுநிர்ணயம் செய்யும்படி கோருவதற்கு வழிவகை செய்தது. - பிரிவு-28A.

(iv) 1984-ஆம் ஆண்டு திருத்தச் சட்டம், வட்டியை செலுத்துதல் குறித்த பிரிவு-34-ல் பின்வரும் வாசகத்தைச் சேர்த்தது; அதாவது, நிலத்தை கையகப்படுத்திய தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலத்திற்கு இழப்பீட்டுத் தொகை அல்லது அதன்பகுதி செலுத்தப்படாமல் அல்லது வைப்பீடாக செய்யாமலிருந்தால், ஒரு வருட கால அளவு முடிந்த தேதியிலிருந்து அத்தயை இழப்பீட்டுத் தொகை அல்லது அதன் ஒரு பகுதிக்கு வருடத்திற்கு 15% வட்டியுடன் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

74. என்ன நோக்கங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தல் செய்ய முடியும் என்பதை விரிவாக எடுத்துக் கூறவும். எப்பொழுது நிலக்கையகப்படுத்தல் செய்ய முடியாது? (State elaborately on what purpose land can be acquired. When land cannot be acquired) - May-2000, June-2003. (அல்லது)

❖ **பொதுப்பயன் என்பதை வரையறு. பொதுப்பயன் கொண்டது என நீதிமன்றங்கள் முடிவு செய்த சிலவற்றைக் குறிப்பிடவும். (Define 'Public purpose'. Mention some examples decided by the courts which were held to be for public purpose).**

SN - 93 **'பொதுப்பயன்' (அல்லது) பொது நோக்கம் / 'Public purpose' - Nov-2000, June-2002, Nov-2005, May-2008, Nov-2008, Nov-2017, Nov-2018(v).**

விடைக்குறிப்பு :பொதுப்பயன் - பொதுப்பயன் கொண்டது என நீதிமன்றம் தீர்மானித்தவை - நிலம் கையகப்படுத்த முடியாத சூழல்கள்

1894ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் முகப்புரையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பொதுப்பயனுக்காகவும், நிறுவனங்களுக்காகவும் நிலம் கையகப்படுத்துதலே இச்சட்டத்தின் முக்கிய அடிப்படை நோக்கமாகும்.

பொதுப்பயன்: பொதுப்பயன் என்ற பதத்திற்கான வரையறை இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(f)-ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி :

அ. கிராம மனைகள் அல்லது ஏற்கனவே இருக்கும் கிராம மனைகளை விரிவாக்கம் செய்தல்,திட்டமிட்ட வளர்ச்சி ஏற்படுத்துதல் அல்லது மேம்படுத்துதல்.

ஆ. நகர அல்லது ஊரக திட்டங்களுக்கான நிலம்.

இ. அரசின் ஏதேனும் ஒரு கொள்கை அல்லது திட்டமிட்ட வளர்ச்சிக்கான நிலம் மற்றும் அரசின் அத்தகைய கொள்கை அல்லது திட்டமிட்ட நோக்கத்தை நிறைவேற்றுவதற்கான நிலம்.

ஈ. மாநில அரசுகள் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள அல்லது கட்டுப்படுத்துகின்ற கூட்டுருக்கான (Corporation) நிலம்.

உ. ஏழைகள் அல்லது நிலமற்றவர்கள் அல்லது இயற்கைப் பேரழிவுகளால் பாதிக்கப்பட்ட மக்களின் குடியிருப்புக்கான நிலம் (அல்லது) அரசு ஏதேனும் ஒருதிட்டத்தை செயல்படுத்திய காரணத்தினால் பாதிக்கப்பட்ட அல்லது இடமாற்றம் செய்யப்பட்ட நபர்களின் குடியிருப்பிற்கான நிலம்.

ஊ. அரசினால் அல்லது அரசினால் நிறுவப்பட்ட ஏதேனும் ஒரு அதிகார அமைப்பினால் அமைக்கப்பட்ட கல்வி, வீட்டு வசதி மற்றும் சுகாதாரம் தொடர்பான திட்டங்களை நிறைவேற்றுவதற்கான நிலம்.

எ. அரசினால் அல்லது அரசின் முன்ஒப்புதல் பெறப்பட்ட அங்கீகாரத்துடன் ஒரு உள்ளூர் அதிகார அமைப்பால் ஆரம்பிக்கப்பட்ட வளர்ச்சித்திட்டங்களுக்கான நிலம்.

ஏ. அரசு அலுவலகங்கள், கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கான நிலம்.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள நோக்கங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவது பொதுப்பயன் கொண்டது என பிரிவு 3(f) குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் இவ்வரையறை முழுமையானதன்று.

பிரிவு 3(f)இல் குறிப்பிடப்பட்டுள் '**பொதுப்பயன்**' என்ற சொற்றொடர் அதன் நோக்கத்தை தீர்மானிக்கக்கூடியதாக இல்லை. உண்மையில் இச்சொற்றொடர் துல்லியமான மற்றும் முழுமையான வரையறைக்கு ஏற்றதாக இல்லை. மேலும் இதை வரையறை செய்வதால் எவ்வித பயன்தரும் நோக்கமும்

ஏற்படாது. (Infact, this expression is not capable of precise and comprehensive definition and no useful purpose would be served to define it). **பகவத்தயாள் எதிர் இந்திய அரசு AIR 1959 Punj 544 (548)**

பொதுப்பயன் என்பது நாட்டின் தேவைக்கும், காலச்சூழலுக்கும் ஏற்றவாறு மாறும் தன்மையுடையது. ஆகவே மாறும் சூழலுக்கும் தேவைக்கும் ஏற்ப பொருள் கொள்வது அவசியம். கையகப்படுத்தும் நிலம் 'பொதுப்பயன்' கொண்டதா இல்லையா என்பது குறித்து பல்வேறு வழக்குகளில் விவாதிக்கப்பட்டுள்ளது. அவைகளில் பொதுப்பயனுக்கான நோக்கம் கொண்டது எனக் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளில் சில பின்வருமாறு :

பொதுப்பயன் கொண்டது என நீதிமன்றங்கள் தீர்மானித்தவை :

- தொழில்நுட்பக்கல்வி வழங்கும் நோக்குடன் கல்லூரி ஏற்படுத்துவது.
- தொழிற்சாலைகள் மற்றும் குடியிருப்புகள் கட்டுவதற்காக நிலத்தை மேம்படுத்துவது.
- நீர்ப்பாசன வசதியை அதிக நிலத்திற்கு விரிவுபடுத்தி அதன் வாயிலாக உணவு உற்பத்தியைப் பெருக்குவது.
- டெல்லி நகரின் திட்டமிட்ட வளர்ச்சிக்காக நிலம் கையகப்படுத்துவது
- பொது நூலகத்திற்கு நிலம் கையகப்படுத்துவது.
- கோயில் கட்டுவது.
- குடிசைகளை ஒழிப்பதற்காகவும், மக்கள் நெருக்கத்தை தவிர்ப்பதற்காகவும் மற்றும் ஏழை மக்களுக்காக வீடுகள் கட்டுவது.
- தொழிலாளர்களுக்கான மருத்துவமனை (ESI) கட்டுவது.
- காட்டில் உயிரியல் பூங்கா அமைப்பது.
- தாய், சேய் நல விடுதியை விரிவுபடுத்துவது.
- இராணுவ நோக்கிற்காக நிலம் கையகப்படுத்துவது.
- கல்வி மற்றும் தொழில்பயிற்சிக் கூடங்கள் ஏற்படுத்துவது.
- அடிக்கடி துன்பத்தை ஏற்படுத்தும் வெள்ளப்பெருக்கை தடுத்திடும் நோக்கிற்காக மேற்கொள்ளப்படும் திட்டம்.
- மகாத்மா காந்திக்கு நினைவிடம் ஏற்படுத்துவது.
- ஒரு குறிப்பிட்ட பிரிவு மக்களின் வீட்டு வசதித் தேவைக்காக நிலம் கையகப்படுத்துவது.
- கல்வி நிறுவனத்திற்கு விளையாட்டுத்திடலும் விடுதியும் ஏற்படுத்துவது.
- காவலர் பயிற்சி கல்லூரிக்காக குடியிருப்பும் நீச்சல் குளமும் கட்டுவது.
- கைத்தறிக்கான தொழிற்கூடம் கட்டுவது.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் பொதுப்பயன் கொண்டது என நீதிமன்றங்கள் தீர்மானித்தவைகளில் சில மட்டுமே. இவற்றை உற்றுநோக்குகையில்

பொதுப்பயன் என்பது மக்கள் அனைவருக்கும் நன்மை அளிக்கக்கூடியதாக இருக்க வேண்டும் என்பது அவசியமில்லை என்றும், சமுதாயத்திலுள்ள ஒரு பகுதியினருக்கு நன்மை அளிக்கக்கூடியதாக இருந்தாலே போதும் என்பதும் புலப்படும்.

நிலம் கையகப்படுத்த முடியாத சூழல்கள் :

1. 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் முக்கிய அடிப்படை நோக்கமே பொதுப்பயனுக்காக நிலங்களை கையகப்படுத்து வதாகும். எனவே அவ்வாறான பொதுப்பயன் நோக்கிற்கு அன்றி தனியாருக்கு அல்லது தனிப்பட்ட சிலருக்காக நிலம் கையகப்படுத்த முடியாது.

2. ஏற்கனவே அரசு ஏதேனும் உரிமை பெற்றுள்ள நிலத்தையும் அல்லது முன்பே அரசுக்கு சொந்தமாக இருக்கும் நிலங்களுக்கும் இச்சட்டம் பொருந்தாது.

3. 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கட்டாயம் அனுசரிக்க வேண்டிய பிரிவுகளின் (mandatory provisins) தேவையை நிறைவேற்றாமல் நிலம் கையகப்படுத்துதல் செய்ய முடியாது.

4. தீய எண்ணத்துடனோ (mala-fide) அல்லது அதிகாரத்தை முறையது போலமையாகப் பயன்படுத்தியோ (colourabe exercise of power) நிலம் கையகப்படுத்த முடியாது. **(எ-டு : ஹைஸ்நாம் சோன் ஜான்சிங் எதிர் மணிப்பூர் யூனியன் பிரதேசம் - AIR (1968) Man 45)**

5. இச்சட்டத்தின் பிரிவு 49(1)இன்படி வீடு, தயாரிப்பகம் அல்லது கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் முழுவதுமாக கையகப்படுத்துவதற்கு விரும்புகிறார் என்பதற்காக அத்தகைய வீட்டின், தயாரிப்பகத்தின் அல்லது கட்டிடத்தின் ஒரு பகுதியை மட்டும் கையகப்படுத்தும் நோக்கிற்கு இச்சட்டத்தின் பிரிவுகளை செயல்படுத்தக்கூடாது.

75. 'நில எடுப்புச் சட்டத்தில், பிரிவு-4-ன் கீழான முதனிலை அறிவிக்கையானது நில எடுப்பின் துவக்க நிலை ஆகும்'- என்னும் வாக்கியத்தின் முக்கியத்துவத்தை விவரி. ('The notification under section 4 is the starting point of acquistion' - Explain this statement highlighting its significance) - Nov-2017 (அல்லது)

❖ **பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் வெளியிடப்படும் அறிவிக்கை கையகப்படுத்-துதலின் தொடக்கம். விளக்குக. [Publication of S.4(1) notification is the beginning of land acquisition" - Explain] -May-2011, May-2016 (v) (அல்லது)**

❖ **1894ஆம் ஆண்டின் நிலக்கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் 4(1) அறிவிக்கையின்முக்கியத்துவத்தைக் கூறுக. எப்போது அந்த அறிவிக்கை செல்லாததாகிறது? (Explain the**

importance of 4(1) notification under the Land Acquisition Act. 1894. When does the notification become invalid) -May-2008. (அல்லது)

❖ **1894ஆம் ஆண்டின் நிலக்கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்பிரிவு 4(1) அறிவிக்கையின் முக்கியத்துவம் யாது? தீர்க்கப்பட்ட வழக்குகளுடன் விளக்குக. (What is the importance of section 4(1) notification under the Land Acquisition Act 1894? Explain it with decide cases.) - June-2006. (அல்லது)**

❖ **நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு 4-ன்படி அறிவிக்கை கட்டாயமானதா? அறிவிக்கையில் கூறப்பட வேண்டிய இன்றியமையாத விபரங்களைக் குறிப்பிடவும். (Is notification under section 4 of the Land Acquisition Act mandatory? State the essential particulars to be stated in the notification) - June 2001.**

SN - 94 **முதனிலை அறிவிக்கை அல்லது சாற்று அறிவிப்பு வெளியிடுதல் / Publication of notification., Nov-2017(v).**

விடைக்குறிப்பு : முதல்நிலை அறிவிக்கை - அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதி அறிவிக்கை வெளியிடும் அதிகாரி - அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய தகவல்கள் - முக்கியத்துவம் - நோக்கம் - பிரிவு 4(1)இன் கீழ் பின்பற்றப்பட வேண்டிய செயல்கள் - அறிவிக்கை செல்லாததாகும் சூழ்நிலைகள்

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டத்தின் பிரிவு-4, மிக முக்கியமானதாகும். ஏனெனில் நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பான நடவடிக்கையின் துவக்கமே பிரிவு 4(1)லிருந்து தான் தொடங்குகிறது. இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள செய்திகளை இனிக் காண்போம்.

முதல்நிலை அறிவிக்கை :

பொதுநோக்கத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது என மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் அல்லது நில நிர்வாக ஆணையர் அல்லது உரிய அரசு கருதும்பொழுது, அதன் விளைவாக ஒரு அறிவிக்கையை அரசிதழிலும் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தப்படும் பகுதியில் புழக்கத்தில் இருக்கும் இரு நாளிதழ்களிலும் ஓர் அறிவிக்கையை வெளியிட வேண்டும். அவ்விருதினசரி நாளிதழ்களில் குறைந்தது ஒன்று அவ்வட்டார மொழியில் இருக்க வேண்டும். மேலும் அவ்வட்டாரத்தின் முக்கிய இடங்களில் அத்தகைய அறிவிக்கையின்சாரம் (Substance) கொண்ட பொது அறிவிப்பை மாவட்ட ஆட்சியர் வெளியிட வேண்டும்.

அஜய்கிருஷ்ணன் சிங்கால் மற்றும் பலர் எதிர் இந்திய அரசு AIR 1996 SC 2677., நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு 4(1)இன்கீழான

அறிவிக்கை மற்றும் அறிவிக்கையின் உட்பொருள் குறித்து நிலம் கையகப்படுத்தும் இடத்தின் வசதியான இடங்களில் ஆட்சியர் செய்யும் பொது அறிவிப்பு ஆகியவை கட்டாயமானது என்று உச்சநீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் குறிப்பிட்டது.

அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதி :

பிரிவு 4(1)ன்கீழ் வெளியிடப்படும் பல்வேறு அறிவிக்கைகளில் எது இறுதியாக வெளியிடப்படுகின்றதோ அது அறிவிக்கை வெளியிடப்படும் நாளாக கொள்ளப்படும். மேலும் இத்துணைப்பிரிவில் 1997ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு திருத்தச்சட்டத்தின் வாசகப்படி (1) அரசிதழில் அறிக்கை வெளியிடுதல் (2) இரண்டு நாளிதழ்களில் அறிவிப்பு வெளியிடுதல் மற்றும் (3) கையகப்படுத்தப்படும் இடத்தில் பொது அறிவிப்பு செய்தல்ஆகியவை

அ. ஒன்றுக்கொன்று முன்நிகழலாம்; மற்றும்

ஆ. அவை அனைத்தும், எது முன்னர் எந்த நாளில் வெளியிடப்படுகின்றதோ அந்த நாளிலிருந்து அறுபது நாட்களுக்குள் முடிவு பெற வேண்டும்.

அறிவிக்கை வெளியிடும் அதிகாரி : 1997ஆம் ஆண்டின்தமிழக அரசு சட்டத்திருத்தத்தினால் சேர்க்கப்பட்ட பிரிவு 4, உட்பிரிவு 1-A-இன்படி, மேற்குறிப்பிட்ட அறிவிக்கை பின்வருமாறு வெளியிடப்படும்.

அ. பத்து ஏக்கருக்கு மேற்படாத பரப்புள்ள ரூபாய் ஐந்து இலட்சம் மதிப்பிற்கு மேற்படாத நிலம் சம்பந்தமாக, சம்பந்தப்பட்ட மாவட்ட ஆட்சியரும்;

ஆ. இருபது ஏக்கருக்கு மேற்படாத பரப்பளவும் ரூபாய் ஐந்து இலட்சம் மதிப்பிற்கு மேற்பட்ட ஆனால் ரூபாய் இருபது இலட்சம் மதிப்பிற்கு மேற்படாத நிலம் தொடர்பாக நில நிர்வாக ஆணையரும்; மற்றும்

இ. மற்ற நேர்வுகளில் அரசும் அறிவிக்கை வெளியிடும்.

அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படவேண்டிய தகவல்கள் :

பிரிவு 4(2)-ன்கீழ் வெளியிடப்படும் அறிவிக்கையில் (i) என்ன நோக்கிற்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுகிறது என்பதையும் (ii) கையகப்படுத்தப் படும் நிலத்தினைக் குறித்து நில உரிமையாளர்களுக்கு போதுமான விபரங்களையும் அந்த அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டும்.

ஒரு வழக்கில் பிரிவு 4(1)இன்கீழான அறிவிக்கையில் அதிக பரப்பளவும் மக்கள் தொகையும் கொண்ட கிராமத்தின் பெயர் மட்டும் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. சட்டத்தின்தேவையை நிறைவேற்றும் வகையில் அறிவிக்கை வெளியிடப் படவில்லை என்று நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. [1968 All LJ 487 (490)]

பிரிவு 4(1)இன்கீழ் வெளியிடப்படும் அறிவிக்கையில் கையகப் படுத்தப்படும் நில உரிமையாளர் குறித்த சரியான தகவல்கள் குறிப்பிடப்பட வேண்டும். இறந்தவர் பெயரில் வெளியீடு இருக்கக்கூடாது.

எஸ். முத்துராஜன் எதிர் தமிழக அரசு 2001 (4) CTC 12., இவ்வழக்கில் பிரிவு 4(1)இன்கீழ் வெளியிடப்பட்ட அரசிதழ் அறிவிக்கையிலும், பிரிவு 5-Aஇன்கீழான விசாரணையில் பங்குபெறும் வாய்ப்பும் நில உரிமையாளர்களுக்கு அளிக்கப்படவில்லை. பிரிவு 12 (2)-ன் கீழான ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு தொடர்பான அறிவிப்பைப் பெற்ற பின்னரே, நில உரிமையாளர்களுக்கு தங்களின் நிலம் பொதுப்பயனுக்காக கையகப்படுத்தப்படவிருப்பது தெரியவந்தது. எனவே நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையை எதிர்த்து வழக்கு தொடரப்பட்டது. பிரிவு 4(1)இன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடுவதற்கு இரண்டு ஆண்டுகளுக்கு முன்னரே முன்மொழிதல் (Proposal) தயார் செய்யப்பட்டதாகவும், அன்றைய தேதியில் நில உரிமையாளர்களாக மனுதாரர்கள் பெயர் வருவாய் பதிவேடுகளில் இல்லை என்றும், எனவே இத்திட்டத்திற்காக முன்மொழிதல் தயார் செய்த தேதியையே நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கை தொடங்கப்பட்ட தேதியாக கருத வேண்டும் எனவும் அரசுத்தரப்பில் வாதிடப்பட்டது. அரசுத்தரப்பின் வாதத்தை ஏற்க மறுத்து நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையை தள்ளுபடி செய்து நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டது.

பிரிவு 4-ன் முக்கியத்துவம் :

முன்னரே குறிப்பிட்டுள்ளபடி, பிரிவு 4-ன் கீழான அறிவிக்கை நிலம் கையகப்படுத்துதல் நடவடிக்கையின் தொடக்க நிலையாகும். பிரிவு 4(1)இன் கீழ் வெளியிடப்படும் அறிவிக்கை வெளியீட்டுத்தேதியை அடிப்படையாகக் கொண்டே

(i) பிரிவு6(1)ன் கீழான விளம்புகை (declaration)

(ii) இறுதி தீர்வம்

(iii) நில உரிமையாளருக்கு வட்டி வழங்குதல் மற்றும்

(iv) கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்குரிய விலை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்யும் விலைப்புள்ளி விபரங்கள் சேகரிப்பு போன்றவைகளுக்கான கால அளவு கணக்கிடப்படும். மேலும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு 17-ன் கீழான அவசரத்தேவைக்காக (in cases of urgency) நிலம் கையகப்படுத்தும் போதும் பிரிவு 4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீடு ஓர் முன்நிபந்தனையாகும்.

ஷேக் குலாம் மௌலா எதிர் உ.பி. அரசு AIR 1964 All 353 (356) என்ற வழக்கில், அறிவிக்கை போதுமான தகவல்களின்றி குறைவுற்றிருந்தால் அதனைத் தொடர்ந்து மேற்கொள்ளப்படும் அனைத்து நடவடிக்கைகளும் விழலாகிவிடும். எனவே பிரிவு 4(1)இன்கீழான அறிவிக்கை நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையில் மிக முக்கியமானதாகும் என்று குறிப்பிடப்பட்டது.

பிரிவு 4(1)இன் நோக்கம் : பியாரிலால் எதிர் நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் AIR 1970 All 414 என்ற வழக்கில் இப்பிரிவின்நோக்கம் குறித்து தெளிவாக எடுத்துரைக்கப்பட்டது. அதன்படி அறிவிக்கை வெளியிடுவதன் முக்கிய நோக்கம் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டுள்ள அனைவருக்கும் அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பகுதியைக் குறித்து பிரிவு-6ன்கீழ் விளம்புகை செய்யப்பட்டு இறுதியில் நிலம்

கையகப்படுத்தப்படும் என்ற எச்சரிக்கையைத் தருவதற்கே. மேலும் இப்பிரிவு இரண்டு வித நோக்கங்களைக் கொண்டது. அவை

(i) நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் விரும்பினால் தங்களின் மறுப்புகளை கடைசியாக வெளியிடப்பட்ட அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து முப்பது தினங்களுக்குள் தெரிவிக்கவும்

(ii) கையகப்படுத்தும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத்தேதியை நிர்ணயம் செய்வதுமாகும்.

பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் பின்பற்றப்பட வேண்டிய செயல்கள் : பிரிவு 4(1)இன் தேவையை நிறைவு செய்ய பின்வரும் செயல்கள் கட்டாயமானதாகும். அவை :

(1) நிலத்தின் அளவு மற்றும் மதிப்புக்கு ஏற்றாற்போல் மாவட்ட ஆட்சியரோ அல்லது நில நிர்வாக ஆணையரோ அல்லது உரிய அரசோ அதிகாரபூர்வ அரசிதழில் பிரிவு 4(1)இன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிட வேண்டும்.

(2) இத்தகைய அறிவிக்கை வெளியிடுவது பொதுப்பயன் அல்லது ஒரு நிறுவனத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது, அல்லது தேவைப்படலாம் என்பதற்காக இருக்க வேண்டும்.

(3) அதிகாரப்பூர்வ அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியிடப்படுவதோடு அல்லாமல் அவ்வட்டாரத்தில் அதிகம் பேர் வாசிக்கக்கூடிய இரண்டுதினசரி நாளிதழ்களிலும் அறிவிப்பு வெளியிட வேண்டும்.

(4) அறிவிக்கையின் சாரம் கொண்ட பொது அறிவிப்பை மாவட்ட ஆட்சியர், அவ்வட்டாரத்திலுள்ள வசதியான இடங்களில் பொது அறிவிப்பு செய்ய வேண்டும்.

(5) அறிவிக்கையில் கையகப்படுத்தும் நிலங்கள் குறித்து போதுமான தகவல்களை நில உரிமையாளர்களுக்கு அளித்தல் வேண்டும்.

(6) அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியிடுதல், அவ்வாறான அறிவிக்கையை இரு நாளிதழ்களில் வெளியிடுதல் மற்றும் அதன் சாரத்தை மாவட்ட ஆட்சியர் பொது அறிவிப்பு செய்தல் ஆகிய நடவடிக்கைகள் அனைத்தும் அறுபது நாட்களுக்குள் முடிவு பெற வேண்டும்.

அறிவிக்கை செல்லாததாகும் சூழ்நிலைகள்:

(1) பிரிவு 4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீடு கட்டாயமானதாகும். எனவே மேலே குறிப்பிட்டுள்ளவாறு அரசிதழ் அறிவிக்கை, இருதினசரியில் அறிவிக்கை மற்றும் வட்டாரத்தின் முக்கிய பகுதிகளில் ஆட்சியர் செய்யும் பொது அறிவிப்பு ஆகியவை பழுதின்றி மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். இவற்றில் ஏதேனும் குறை இருப்பின்அறிவிக்கை செல்லாததாகும்.

வி. கிருஷ்ணன் எதிர் தமிழக அரசு 2001 (4) CTC 108 என்ற வழக்கில் பிரிவு 4(1)இன்கீழான அரசிதழ் அறிவிக்கையைத் தொடர்ந்து கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியில் புழக்கத்தில் இல்லாத 'மதுரை மணி' மற்றும் 'கின்னஸ்' ஆகிய தினசரி நாளிதழ்களில் அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்டது. இவ்வழக்கை விசாரித்த உயர்நீதிமன்றம், நாளிதழ் அறிவிப்பு

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் குறிப்பிட்டள்ளவாறு செய்யப்படவில்லை என்கிற மனுதாரரின் வாதத்தை ஏற்றுக் கொண்டது.

(2) நிலம் கையகப்படுத்துவது பொதுப்பயனுக்காக இருக்க வேண்டும். பொதுப்பயன் என்பது குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(f)இல் வரையறுக்கப் பட்டுள்ளது. குறிப்பிட்ட சிலரின் நோக்கிற்காக அல்லது பொதுப் பயன் இன்றி நிலம் கையகப்படுத்துவதற்காக அறிவிக்கை வெளியிடப்படின் அது செல்லாது.

முன்ஷி சிங் எதிர் இந்திய அரசு (1973) ISCWR 195., பொது நோக்கம் என்பதன்அடிப்படையில் அறிவிக்கை வெளியிடும் போது என்ன நோக்கத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தவிருக்கிறது என்பதைக் குறித்த தகவல்கள் தெளிவாக குறிப்பிடப்பட வேண்டும். ஏனெனில் அதைக் கொண்டு தான் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர் தங்கள் மறுப்புகளை தெரிவிக்க ஏதுவாக இருக்கும். குறிப்பாக தங்கள் நிலம் என்ன நோக்கிற்காக கையகப்படுத்தப்படுகிறது என்பது தெரியாத காரணத்தினால், பிரிவு 5-A-ன்கீழான தங்களின் மறுப்பு கோரும் உரிமையை அவர்கள் இழந்து விடுவர். எனவே கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் நோக்கம் அறிவிக்கையில் தெளிவாக குறிப்பிடாவிடில் முழு நடவடிக்கையும் நசித்திடப்படும்.

(3) கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் குறித்த சரியான தகவல்களை அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டும். இல்லையேல் அறிவிக்கை செல்லாததாக ஆகிவிடும். **(எ-டு) எஸ். முத்துராஜன் எதிர் தமிழக அரசு 2001 (4) CTC 12.**

76. 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்படி மறுப்பு யார் தெரிவிக்க முடியும்? மறுப்பு தெரிவித்தலின் முக்கியத்துவத்தையும் இது தொடர்பான ஆட்சியரின் அதிகாரம் குறித்தும் எழுதுக. (Who can raise objection under the land Acquisition Act, 1894? Write about the importance of objection and also the powers of collector in this regard)

விடைக்குறிப்பு : வரையறை – நோக்கம் – மறுப்பு தெரிவிக்கும் நபர்கள் – மறுப்புக்கோருதலும், கேட்கப்படுதலும் – ஆட்சியரின் பணிகள்மற்றும் அதிகாரங்கள் – முக்கியத்துவம்

கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்டோர் கோரும் மறுப்புகளையும் மற்றும் அத்தகைய மறுப்புகள் கேட்கப்படுவதற்கான உரிமை தொடர்பானவற்றையும் பிரிவு 5-A குறிப்பிடுகிறது.

வரையறை : பிரிவு 5-Aஇன் வாசகங்கள் பின்வருமாறு :

பிரிவு 4(1)இன்கீழ் பொதுப்பயனுக்காக அல்லது ஒரு நிறுவனத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது அல்லது தேவைப்படலாம் என்ற அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட ஏதேனும் ஒரு நிலத்தின் மீது அக்கறை கொண்ட நபர், அறிவிக்கை

வெளியிடப்பட்ட முப்பது நாட்களுக்குள் அந்த நிலத்தையோ அல்லது அவ்வட்டாரத்தில் உள்ள நிலத்தையோ கையகப்படுத்துவதற்கு மறுப்புத் தெரிவிக்கலாம்.

பிரிவு 5-A இன் நோக்கம் : இப்பிரிவின் நோக்கத்தை பின்வரும் வழக்குகள் தெளிவாகக் குறிப்பிட்டுள்ளன.

லோனப்பன் எதிர் உதவி ஆட்சியர், பாலக்காடு AIR 1959 Ker., நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோருக்கு மறுப்பு தெரிவிக்கும் உரிமையை அளிப்பதும் அவ்வாறு எழுப்பப்படும் மறுப்புகளை அரசு கவனத்தில் கொள்ளாமல் நிலம் கையகப்படுத்தும் பிரிவு-6-ன் கீழான விளம்புகையை பிறப்பிக்கக்கூடாது என்பதுமே இப்பிரிவின் நோக்கம்.

ஷியாம் நந்தன்பிரசாத் எதிர் பீகார் மாநில அரசு (1993) 4 SCC 255., பிரிவு 5-Aன்கீழ் நடத்தப்படும் விசாரணையின்போது கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையை எதிர்ப்போர் தமது தரப்பு வழக்கை எடுத்துரைக்க வாய்ப்பளிப்பது கட்டாயமான ஒன்று. இப்பிரிவு நில உடைமைதாரர் தன்னுடைய சொத்தை கையகப்படுத்த வேண்டாமென சம்பந்தப்பட்ட அதிகாரிகளை வேண்டிக் கேட்டு இணங்க வைப்பதற்கு ஒரு வாய்ப்பை பெற்றிருக்க வேண்டும் என்ற நியாயமான, ஆரோக்கியமான சட்டக்கோட்பாட்டை உள்ளடக்கியது.

மேற்குறிப்பிட்ட வழக்குகளிலிருந்து கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் மீது அக்கறை கொண்டுள்ளோருக்கு தங்களின் மறுப்பை தெரிவிக்க வாய்ப்பளிப்பதே இப்பிரிவின் நோக்கம் என்பது புரியும். மேலும் இப்பிரிவு நிலம் கையகப்படுத்தும் அரசின் நடவடிக்கை முறையற்றது என்பதை எடுத்துரைக்கும் வாய்ப்பினை நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு வழங்குகிறது. இவ்வாறு நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்டுள்ளோர் கோரும் மறுப்புகளினால் அரசு நிலம் கையகப்படுத்தும் எண்ணத்தை தவிர்க்கலாம். அல்லது தேவைப்படும் நிலத்தின் பகுதியை குறைத்துக் கொள்ளலாம்.

மறுப்பு தெரிவிக்கும் நபர்கள் :

பிரிவு 5-A(1)-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் எவரும் மறுப்பு தெரிவிக்கலாம். உரிமை கொண்டோர் யாவர் என்பது குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(b)-ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி இச்சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்கு அளிக்கப்படும் இழப்பீட்டுத்தொகையில் ஒரு உரிமையைக் கோரும் அனைத்து நபர்களையும் மற்றும் அந்நிலத்தின் வசதியுரிமையில் உரிமை கொண்டுள்ளோரும் உரிமை கொண்டவராகக் கருதப்படுவர்.

மறுப்பு கோருதலும் மறுப்பு கேட்கப்படுதலும் :

பிரிவு 5-A-ன்கீழ் தெரிவிக்கப்படும் ஒவ்வொரு மறுப்பும் எழுத்து மூலமாக மாவட்ட ஆட்சித்தலைவரிடம் அளிக்கப்பட வேண்டும். ஆட்சியர் மறுப்பவருக்கோ அல்லது அவர் சார்பில் அதிகாரமளிக்கப்பட்ட ஏதேனும் நபருக்கோ அல்லது மறுப்பு

தெரிவிப்பவரின் வழக்கறிஞருக்கோ கேட்பதற்கு ஒரு வாய்ப்பினை அளிக்க வேண்டும். இவ்வாறான மறுப்பு தெரிவிக்க விரும்புவோர் பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் வெளியிடப்பட்ட கடைசி அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் மறுப்பு தெரிவிக்க வேண்டும். மேலும் மறுப்பு மனுவின்மீது விசாரணை மேற்கொள்ள அறிவிப்பு செய்து மனுதாரருக்கு மாவட்ட ஆட்சியர் பதினைந்து நாட்கள் கால அவகாசம் கொடுக்க வேண்டும். முப்பது நாள் கழித்து கோரப்படும் மறுப்புகளை ஆட்சியர் கேட்க வேண்டியதில்லை. இருப்பினும் முப்பது நாட்களுக்குப் பின்வரப்பெறும் மறுப்புகளையும் மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் அனுமதிப்பாரேயானால் அவசியம் அத்தகையோருக்கும் கேட்பதற்கான வாய்ப்பினை வழங்க வேண்டும்.

சன்யோஜன் கூட்டுறவு வீட்டு வசதிச்சங்கம் எதிர் சுரஜ்பான்(AIR 1986 Guj 118 F.B).,பிரிவு 5-Aஇன்கீழ் அளிக்கப்படும் மறுப்புரைகள் பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் கடைசியாக அறிவிக்கை வெளியிட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் அளிக்கப்படுதல் வேண்டும். முப்பது நாள் காலக்கெடு முடிந்த பின்னர் அளிக்கப்படும் மறுப்புகளை கவனத்தில் எடுத்துக் கொள்ளத் தேவையில்லை என்று இவ்வழக்கில் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

அபய்ராம் எதிர் இந்திய அரசு 1997 (5) SCC 42., என்ற வழக்கில் நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்டுள்ளோர் பிரிவு 4(1)இன்கீழ் முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தங்களின் மறுப்புகளை தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு மறுப்பு தெரிவித்தலை அலட்சியப்படுத்துவோர் குறித்து, அத்தகையோருக்கு மறுப்பு ஏதும் இல்லை என்று பொருள் கொள்ளப்படும். அத்தகையோர் பின், பிரிவு 6-ன்கீழ் வெளியிடப்படும் விளம்புதலை எதிர்த்தால் அது செல்லுபடியாகாது. அவர்கள் தங்களின்'வழக்கிடு உரிமையை' (locus standi) இழந்து விடுகின்றனர் என்று உச்சநீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

பிரிவு 5-Aஇன் கீழான ஆட்சியரின் பணிகள் மற்றும் அதிகாரங்கள்: ஆட்சியர் தன்னிடம் எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்கப்படும் அனைத்து மறுப்புகளையும் கேட்ட பிறகு தான் தேவையானது எனக்கருதும் ஏதேனும் ஒரு விசாரணையை மேற்கொள்வார். பிரிவு 4(1)-ன்படி அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட நிலம் சம்பந்தமாக அறிக்கை ஒன்றினை அல்லது அறிக்கைகளை தயாரித்து பிரிவு 4இன்படி அறிக்கை வெளியிட்டது அரசாக இருப்பின்அரசுக்கும் அல்லது நில நிர்வாக ஆணையராக இருப்பின்அந்நில நிர்வாக ஆணையருக்கும் மறுப்புகளின்மீதான தனது பரிந்துரைகள் மற்றும் தான் மேற்கொண்ட நடைமுறைகள் ஆகியவற்றை தேவைக்கேற்ப அரசின்அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையரின் முடிவுக்கு அனுப்பி வைப்பார். இது சம்பந்தமாக அரசு அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையரின் முடிவே இறுதியானதாகும்.

கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் தெரிவிக்கும் மறுப்புகளைக் கேட்கும் மாவட்ட ஆட்சியர், அவ்வாறு தெரிவிக்கப்படும் மறுப்பினை ஏற்கவோ அல்லது நிராகரிக்கவோ அதிகாரம் பெற்றிருக்கவில்லை. மறுப்பினைக்

கேட்பதும், மறுப்பின்மீது விசாரணையை நடத்தி, விசாரணை அறிக்கையை தனது பரிந்துரைகளுடன்அரசு அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையருக்கு அனுப்புவது தான்அவரது பணி. தெரிவிக்கப்படும் மறுப்புகளின் அடிப்படையில் அல்லது தான்மேற்கொண்ட விசாரணையின் அடிப்படையில் சில வினாக்களை ஆராயும்படி கருத்து தெரிவிக்கலாம். ஆட்சியரின் அறிக்கை அரசைக் கட்டுப்படுத்தாது. இறுதி முடிவை அரசு தான் எடுக்கும். இவ்வாறு எடுக்கப்பட்ட அரசின் முடிவை மாற்றவோ, ரத்து செய்யவோ முடியாது.

பிரிவு 5-Aஇன் முக்கியத்துவம் : சாதாரணமாக, பொதுப்பயன் அல்லது நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது பிரிவு 5-A-ஐ நிறைவு செய்யாமல் பிரிவு-6இன்கீழான விளம்புகை செய்ய முடியாது. இருப்பினும், பிரிவு 17-இன்கீழ் அவசரத் தேவையைக் கருதி, அப்பிரிவினை பயன்படுத்த அரசின் முன்அனுமதி பெற்று நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது பிரிவு 5-Aஐ பின்பற்ற வேண்டியதில்லை.

77. **1894ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் விளம்புகை சம்பந்தப்பட்ட வகையங்களை விவரிக்கவும். (Explain the provisions relating to the declaration under the Land Acquisition Act, 1894) -Nov-2016 (v) (அல்லது)**

❖ **1894-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப் படுத்துதல் சட்டத்தின்படி கருதப்படும் நில எடுப்பிற்கான அரசின்விளம்புகை குறித்த நிகழ்மைகளை விவரி. (Describe the matters relating to declaration of intened acquisition by the Govt. under the Land Acquisition Act, 1894) - Nov-2011.**

❖ **1894ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிலக் கையகப்படுத்துதல் அதிகாரி எப்பொழுது நிலக்கையகப் படுத்துதல் பற்றி விளம்புதல் வெளியிட முடியும்?. (When declaration of land acquisition can be passd by the land acquisition officer under Land Acquisition Act, 1894?) - Nov-2000)**

SN - 95 **கையகப்படுத்தும் எண்ணம் பற்றிய விளம்புகை (Dec-2001) (அல்லது)விளம்புகை / Declaration of Intended Acquisition -Nov-2012.**

விடைக்குறிப்பு : கையகப்படுத்தும் எண்ணம் பற்றிய விளம்புகை - விளம்புகை வெளியிடும் முறை - விளம்புகையில் குறிப்பிடப்படவேண்டியவை - விளம்புகை செய்யப்படுவதன் விளைவு - விளம்புகையின் முக்கியத்துவம் - எப்பொழுது விளம்புகை வெளியிட முடியும் - பொதுப்பயன் - பிரிவு 5-Aஐ நிறைவேற்றல் - இழப்பீடு குறித்த வழிவகை செய்தல் - விளம்புகை வெளியிடுவதன் காலவரையறை

கையகப்படுத்தும் எண்ணம் பற்றிய விளம்புகை :

இச்சட்டத்தின் பகுதி VII-ன் (நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுதல்) சட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டு, ஏதேனும் குறிப்பிட்ட நிலம் பொதுநோக்கிற்காக அல்லது நிறுவனத்திற்காக தேவைப்படுகிறது என்றும், பிரிவு 5-A, உட்பிரிவு (2)இன்கீழ் அனுப்பி வைக்கப்பட்ட அறிக்கையிருப்பின்அதனை பரிசீலனை செய்த பிறகு உரிய அரசு திருப்தியடைந்தால், அத்தகைய அரசின் செயலர் அல்லது அரசின் உத்தரவுகளை சான்றளிக்க அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையர் கையொப்பத்துடன் ஓர் விளம்புகை செய்யப்பட வேண்டும். மேலும் பிரிவு 5-A உட்பிரிவு (2)இன்கீழ் ஓர் அறிக்கை செய்யப்பட்டதா அல்லது வெவ்வேறு அறிக்கைகள் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை பொருட்படுத்தாமல் பிரிவு 4(1)இன்கீழான அதே அறிவிக்கையின்கீழ் உள்ளடக்கப்பட்ட ஏதேனும் நிலத்தின் வெவ்வேறு பகுதிகள் தொடர்பாக அவ்வப்பொழுது விளம்புகைகளைச் செய்யலாம்- [பிரிவு-6(1)].

விளம்பு வெளியிடும் முறை :

பிரிவு-4-ல் அறிவிக்கை வெளியிடுவது தொடர்பான விதிமுறைகள் போன்றே விளம்புகை வெளியிடுவது குறித்த விதிமுறைகளும் இப்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ஒவ்வொரு விளம்புகையும் பணித்துறைக்குரிய அரசிதழிலும், கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலம் அமைந்திருக்கும் பகுதியில் புழக்கத்திலிருக்கும் இரண்டு நாளிதழ்களிலும் அவற்றில் ஒன்று வட்டார மொழியிலும் வெளியிட வேண்டும். மேலும் மாவட்ட ஆட்சியர் விளம்புகையின் விபரங்களை நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியில் பொதுமக்கள் கூடும் முக்கிய இடங்களில் பொதுஅறிவிப்பு செய்ய வேண்டும்.

விளம்புகையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டியவை : பிரிவு 6(2) :

கையகப்படுத்த இருக்கும் நிலம் அமைந்திருக்கும் மற்ற நிலப்பிரிவுகள் அல்லது மாவட்டம், கையகப்படுத்தப்படும் நோக்கம், அதன் உத்தேச பரப்பளவு மற்றும் வரைபடம் (Plan) தயாரிக்கப்படின், வரைபடத்தை சரிபார்க்கும் இடம் போன்றவைகள் விளம்புகையில் குறிப்பிடப்பட் வேண்டும்.

விளம்புகை வெளியிடப்படுவதன் விளைவு பிரிவு-6(3)

பொது நோக்கிற்கு அல்லது நிறுவனத்திற்கு நிலம் தேவைப்படுகிறது என்பதற்கு பிரிவு-6இன்கீழான விளம்புகை ஓர் அறுதிச் சான்றாகும் (conclusive proof) இத்தகைய விளம்புகையை வெளியிட்ட பிறகு உரிய அரசோ அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையரோ இதன் பின்குறிப்பிட்டுள்ள முறையில் நிலத்தை கையகப்படுத்தலாம்.

அரியானா மாநில அரசு எதிர் இரகுபீர் தயாள் (1995) I SCC 133., பிரிவு 6(3)இல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பொதுப்பயனுக்கு அல்லது நிறுவனத்திற்காக குறிப்பிட்டுள்ள பரப்பளவுள்ள நிலம் தேவைப்படுகிறது என்பதற்கான அறுதிச்சான்று என்ற விளைவை ஏற்படுத்துவதே விளம்புகை செய்யப்படுவதன் நோக்கமாகும் என்று இவ்வழக்கில் கூறப்பட்டது.

விளம்புகையின்முக்கியத்துவம் :

(i) பொதுநோக்கிற்கு நிலம் தேவைப்படுகிறது என்பதற்கு விளம்புகை வெளியிடல் ஓர் அறுதிச்சான்றாகும்.

(ii) விளம்புகை செய்யப்பட்ட பிறகு இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிநின்று நிலம் கையகப்படுத்தலாம்.

(iii) பிரிவு-11-ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு வழங்கும் காலத்தை கணக்கீடு செய்வதற்கு விளம்புகை வெளியீட்டுத்தேதி அவசியமாகும்.

(விளம்புகை செய்யப்பட்ட நாளிலிலிருந்து இரண்டு வருடத்திற்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டும். பிரிவு 11-A)

எப்பொழுது விளம்புகை வெளியிட முடியும்? :

விளம்பு வெளியிடு முன்னர் கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும். அவை :

அ. கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் பொதுப்பயனுக்காக அல்லது நிறுவனத்திற்காக இருக்க வேண்டும்.

ஆ. பிரிவு 5-Aஐ நிறைவேற்றி இருக்க வேண்டும்.

இ. இழப்பீடு வழங்குதல் குறித்த வழிவகை செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் மற்றும் (ஈ) இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலவரையறைக்குள் விளம்புகை வெளியிடப்பட வேண்டும்.

அ. பொதுப்பயன்: இச்சட்டத்தின் அடிப்படை நோக்கமே பொதுப்பயனுக்காகவும், நிறுவனத்திற்காகவும் நிலம் கையகப்படுத்துவது தான். பொதுப்பயன் என்பது மக்கள் அனைவருக்கும் பயனளிப்பதாக இருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை. சமூகத்தில் ஒரு பிரிவினருக்கோ அல்லது பலருக்கோ நன்மையளிப்பதாக இருந்தால் போதுமானது. கையகப்படுத்தும் நோக்கம் பொதுப்பயனுக்கானதா இல்லையா என்பதை உரிய அரசு தீர்மானிக்க அதிகாரம் பெற்றுள்ளது. இது அரசின் அகநிலை திருப்தியின் (subjective satisfaction) பேரிலானது. பொதுப்பயன் என்பது என்ன, எவை பொதுமக்களுக்கு பயன்தருவதாக இருக்கும் என்பது போன்ற விவரங்கள் அரசின் சுயவிருப்பு (discretion) சம்பந்தமானது. பிரிவு 4(1)இன்கீழான அறிவிக்கையிலோ அல்லது பிரிவு 6இன்கீழான விளம்பு செய்யப்படும் போதோ கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் பொதுப்பயனுக்கானது என்று குறிப்பிடத் தேவையில்லை. இருப்பினும் நீதிமன்றத்தின் வாயிலாக எதிர்க்கப்படும் போது, அரசு உரிய சான்றுகளுடன் கையகப்படுத்தும் நோக்கம் பொதுப்பயனுக்கானது என்பதை மெய்ப்பிக்க வேண்டும். எனவே கையகப்படுத்தும் நோக்கம் பொதுப்பயனுக்கானது அல்லது நிறுவனத்திற்கானது என்பதை அரசு உறுதி செய்து கொண்ட பின்னரே விளம்புகை வெளியிட வேண்டும்.

ஆ. பிரிவு 5-Aஐ நிறைவேற்றல் : இச்சட்டத்தின் பிரிவு6இன் கீழ் விளம்புகை வெளியிடு முன்னர் பிரிவு 5-Aஐ நிறைவேற்றுவது ஒரு முன் நிபந்தனையாகும். பிரிவு 5-Aன்கீழ் பின்வரும் செயல்கள் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன.

(i) கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு மறுப்பு தெரிவிக்கும் வாய்ப்பினை அளித்தல்.

(ii) தெரிவிக்கப்படும் மறுப்புகளைக் கேட்டல், பின்அவ்வாறு தெரிவிக்கப்படும் மறுப்புகளின்மீது மாவட்ட ஆட்சியர் விசாரணையை மேற்கொண்டு ஓர் அறிக்கையை தயாரித்தல்.

(iii) ஆட்சியரின் விசாரணை அறிக்கையை பரிசீலித்து உரிய அரசு திருப்தியடைதல்.

நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் பிரிவு 4(1)ன் கீழான அறிவிக்கையின் கடைசி வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தங்களின் மறுப்புகளை நிலம் கையகப்படுத்தும் அதிகாரியிடம் தெரிவிக்க வேண்டும். மறுப்பு தெரிவித்தலை அலட்சியப்படுத்துவோர் பிரிவு-6 இன் கீழ் வெளியிடப்படும் விளம்புகையை எதிர்த்தால் அது செல்லாது என **அபய்ராம் எதிர் இந்திய அரசு 1997(5) SCC 421** என்ற வழக்கில் உச்சநீதிமன்றம் குறிப்பிட்டுள்ளது.

இ. இழப்பீடு வழங்குவது குறித்த வழிவகை செய்தல் : விளம்புகை வெளியிடுவதற்கு முன் கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர்களுக்கு இழப்பீடு வழங்கப்படுவதற்கான வழிவகை செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 6(1) விலக்கு கூறு (i)-ன்படி வழங்கப்படும் இழப்பீட்டுத்தொகை ஒரு நிறுவனத்தினாலோ அல்லது முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ பொது வருவாயிலிருந்து அல்லது உள்ளாட்சி மன்றத்தினால் கட்டுப்படுத்தப்படும் அல்லது நிர்வகிக்கப்படும் பணத்திலிருந்து செலுத்தப்பட வேண்டும். இவ்வாறான ஏற்பாடுகள் ஏதும் செய்யாமல் எந்த விளம்புகையும் செய்யக்கூடாது.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள வாசகங்களை ஊன்றிப்படிக்கும் போது இழப்பீட்டுத்தொகை வழங்க ஏற்பாடு செய்திருக்க வேண்டுமே தவிர உண்மையில் இழப்பீட்டுத்தொகையை இட்டு வைப்பு செய்திருக்கப்பட வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை என்பது விளங்கும்.

பிரிவு 6(1)இன்கீழ் விளம்புதல் செய்யப்படு முன்னரே பொது நிதியிலிருந்து முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ இழப்பீடு வழங்குவது குறித்து அரசு முடிவு செய்திருக்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு முடிவு எடுக்கப்படாமல் விளம்புகை செய்யக்கூடாது என திருமதி **ஆர்.டி. சந்த் எதிர் ஆந்திரப்பிரதேச மாநிலம் (AIR 1963 AP 383)** என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத் தொகையை வழங்குவதற்காக கிராம மக்கள் திரட்டிய தொகையை அரசு கருவூலத்தில் இட்டு வைத்தால் அத்தொகை பொது வருவாயாக மாறி விடாது. கிராம மக்கள் திரட்டிய தொகை அரசு மூலமாக கொடுக்கப்பட்டாலும் கூட அத்தொகை 'தனியார் நிதி' (Private fund) என்கிற அடையாளத்தை இழந்து விடாது. பொதுவாசகச் சட்டம்

(General clauses Act) பிரிவு 3(31)இன்படி 'உள்ளாட்சி' (Local authority) என்பது கிராமத்திலுள்ள ஒரு சிலர் மாத்திரம் அல்ல. எனவே பிரிவு 6(1)ன்கீழான விளம்புகை வெளியீட்டில் அதிகாரம் முறையது போலைமையாக பயன்படுத்தப் பட்டுள்ளது (colourable exercise of power) என்று **ஹைஸ்நாம் சோன்ஜான்சிங் எதிர் மணிப்பூர் யூனியன்பிரதேசம் AIR 1968 Man 45 (50)** என்ற வழக்கில் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

ஈ. விளம்புகை வெளியிடுவதற்கான கால வரையறை : 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டம் பிரிவு 6(1)இன் கீழான இரு விளக்கு வாசகங்களில் விளம்புகை வெளியிடப்படும் காலவரையறை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதன்படி :

(i) 1967ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்தல் (திருத்தம் மற்றும் செல்லுபடி) அவசரச்சட்டம் நடைமுறைக்குப்பிறகு ஆனால் 1984ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டம் நடைமுறைக்கு முன் பிரிவு 4(1)இன்கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியிலிருந்து மூன்று ஆண்டுகள் பூர்த்தியான பிறகு விளம்புகை வெளியிடக்கூடாது.

(ii) 1984ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த பிறகு அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தினத்திலிருந்து ஒரு வருடம் பூர்த்தியான பிறகு விளம்புகை வெளியிடக்கூடாது.

ஆகவே மேற்குறிப்பிட்டுள்ள கால வரையறைகளுக்கு உட்பட்டு பிரிவு 6(1)இன்கீழான விளம்புகை வெளியிடப்பட வேண்டும்.

78. 1894ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் தீர்வம் தீர்மானிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் நில உரிமையாளருக்கு உள்ள உரிமைகள் பற்றி விவரிக்கவும். (Discuss the rights available to the land owner under Land AcqubPisition Act 1894 before passing an award). -Nov-2010.

விடைக்குறிப்பு : (i) பிரிவு 5இன் கீழான உரிமை (ii) பிரிவு 5-Aஇன் கீழான மறுப்பு தெரிவிக்கும் உரிமை (iii) நில அளவை பற்றிய மறுப்பு கோரும் உரிமை

(i) பிரிவு 5-ன்கீழான உரிமை :

இச்சட்டத்தின் கீழான முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டிற்குப் பின், பிரிவு 4(2)இன்கீழ் கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது மேற்கொள்ளப்படும் தோண்டுதல், துளையிடுதல், நிலமட்டம் கணக்கிடுதல், எல்லைகள் குறித்தல், கோடிடுதல் போன்றவைகளின் நோக்கிற்காக பயிரிடப்பட்ட பயிர்களை அழித்தல் மற்றும் வேலிகளை அகற்றுதல் போன்ற அத்தகைய பணிகளை மேற்கொள்வதன் காரணமாக ஏற்படும் சேதத்திற்கு அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் இழப்பீடு செலுத்த வேண்டும். இருப்பினும் அவ்வாறு செலுத்தும் அல்லது செலுத்த ஒப்புக்கொள்ளும்

தொகை போதுமானதாக இல்லை என நில உரிமையாளர் ஏற்க மறுக்கும் உரிமையை பிரிவு-5 வழங்குகிறது. இதனால் எழும் தகராறினை மாவட்ட ஆட்சியர் அம்மாவட்டத்தின் தலைமை வருவாய்த்துறை அலுவலரின் முடிவுக்கு அனுப்பி வைப்பார். இது தொடர்பாக தலைமை வருவாய்த்துறை அலுவலரின் முடிவு இறுதியானதாகும்.

(ii) பிரிவு 5-Aஇன் கீழான மறுப்பு தெரிவிக்கும் உரிமை :

(வினா எண்-76 இன் விடையை சுருக்கமாக எழுதவும்).

(iii) நில அளவை பற்றிய மறுப்பு கோரும் உரிமை :

பிரிவு 4-ன்கீழ் நிலம் அளக்கப்பட்டு குறிக்கப்படாமல் இருந்தால் அல்லது அத்தகைய நிலத்தினை அளந்து அது சம்பந்தமான திட்டம் தயாரிக்கப்படாமல் இருந்தால் அத்தகைய திட்டத்தை தயாரிக்கும்படி ஆட்சியர் உத்தரவிடலாம் என்று பிரிவு-8 குறிப்பிடுகிறது. அவ்வாறு நிலம் அளவிடுதல் தொடர்பாக ஏதேனும் மறுப்புகள் இருப்பின் அவற்றை எழுத்து மூலமாக ஆட்சியரிடம் அளிக்கும் உரிமையை பிரிவு 9(2), நில உரிமையாளர்களுக்கு அளிக்கிறது.

79. 1894ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் 'ஆட்சியரின்விசாரணையும் தீர்வளிப்பும்' என்பது பற்றிக் கூறுக. அச்சட்டத்தின் பிரிவு 11-Aஇன் முக்கியத்துவம் யாது? (Explain 'Enquiry and award by collector' under the Land Acquisition Act, 1894. What is the importance of section 11-A) - Nov-2007 (அல்லது)

❖ **தீர்வம் எப்போது இறுதியானது? தீர்வம் பிறப்பிக்கப்படும் முன்பு நிலக்கையகப்படுத்தும் அதிகாரி பின்பற்ற வேண்டிய நடைமுறைகள் பற்றிக் கூறவும். (When the award is final? State the requisite procedure to be followed by the Land Acquisition officer before passing an award) -May 2004.**

விடைக்குறிப்பு : தீர்வம் பிறப்பிக்கப்படுமுன் பின்பற்ற வேண்டிய நடைமுறைகள் - ஆட்சியர் விசாரணை - ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு - பிரிவு 11-ன் முக்கியத்துவம் - தீர்வம் எப்போது இறுதியானது

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-11, மாவட்ட ஆட்சியர் மேற்கொள்ளும் விசாரணை மற்றும் தீர்வளிப்பையும், பிரிவு 11-A, தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டியதன் கால அளவையும், பிரிவு-12, ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு எப்போது இறுதியானது என்பது தொடர்பாகவும் குறிப்பிடுகின்றன.

தீர்வம் பிறப்பிக்கும் முன் பின்பற்ற வேண்டிய நடைமுறைகள் :

ஆட்சியர் அல்லது நிலக் கையகப்படுத்தும் அதிகாரி தீர்வம் பிறப்பிக்கப்படுமுன் பின்பற்ற வேண்டிய நடைமுறைகள் குறித்து பிரிவு-11-ல்

கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி நிலம் கையகப்படுத்தும் அதிகாரி தீர்வம் பிறப்பிக்கும் முன் கீழ்க்கண்டுள்ளவைகள் குறித்து விசாரணை மேற்கொள்வார்; அவை :

(i) பிரிவு 9(2)-ன்கீழ் அளிக்கப்பட்ட அறிவிப்பு சம்பந்தமாக கையகப் படுத்தப்படும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் தெரிவிக்கும் விபரங்கள் குறித்தும்;

(ii) பிரிவு 8-ன்கீழ் நில அளவைகள் செய்யப்பட்டது தொடர்பாகவும்;

(iii) பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தினத்தன்று நிலத்தின் மதிப்பு மற்றும் இழப்பீடு கோரும் நபர்களின் உரிமைகள் மற்றும் இவைகளுடன் சேர்த்து

(iv) பிரிவு 10-ன்கீழ் ஆட்சியர் விபர உரைகள் தயாரிக்கக் கோரியதன் பேரில் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டவர்கள் அளித்த அத்தகைய விபர உரைகள் போன்றவைகள் குறித்து விசாரணை மேற்கொண்டு அதன்பின் தீர்வம் பிறப்பிப்பார்.

ஆட்சியரின் விசாரணை :

பிரிவு 9-ன்கீழ் நிலத்தை அரசு உடைமையில் எடுத்துக்கொள்ள எண்ணுகிறது என்றும் எனவே நிலத்தின்மீது இழப்பீட்டுக்கான உரிமை கோருவோர் தன்னிடம் கோரலாம் என்ற பொதுஅறிவிப்பை ஆட்சியர், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் வசதியான இடங்களில் வெளியிட வேண்டும். சம்பந்தப்பட்ட நில உடைமையாளர்கள் பேரில் அல்லது பிற உரிமை உள்ளோருக்கும் அத்தகைய அறிவிப்பை நேரில் சார்வு செய்யப்பட வேண்டும். அத்தகைய வாய்ப்பு இல்லாத போது நிலத்தின்மீது உரிமையுள்ளோரின் குடும்பத்தில் வயது வந்தவரிடமோ அல்லது வீட்டுக்கதவின் மேல் ஒட்டியோ அல்லது தொழில் நடத்தும் இடத்திலோ அறிவிப்பு வழங்க வேண்டும். மேலும் நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டம் பிரிவு 9(3)-ன்கீழான அறிவிப்பை கையகப்படுத்தும் நிலத்தில் குடியிருப்பவருக்கோ அல்லது அந்நிலம் தொடர்பாக சம்பந்தபட்டவருக்கோ அல்லது அத்தகைய இடத்தின் சம்பந்தப்பட்டவர்களின் சார்பில் அதிகாரமளிக்கப்பட்டிருக்கும் அவரது முகவருக்கோ சார்வு செய்யலாம்.

ஆட்சியர் அளிக்கும் அறிவிப்பு, கையகப்படுத்தும் நிலத்தைக் குறித்து தேவையான அனைத்து விபரங்களைக் கொண்டிருக்கும். மேலும் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர் அனைவரும் பதினைந்து தினங்களுக்கு முன்னதாக இல்லாமல், குறிப்பிட்ட நாளில் நேரிலோ அல்லது முகவர் மூலமாகவோ ஆட்சியர் முன்கூடி, கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலத்தில் தங்களுக்கு உண்டான உரிமைகளின் தன்மைகளையும் அத்தகைய உரிமைகளுக்கான இழப்பீட்டுத்தொகை மற்றும் பிரிவு 8-ன்கீழ் செய்யப்பட்ட நில அளவைக் குறித்து ஏதேனும் மறுப்புகள் இருப்பின் அவற்றை உள்ளடக்கிய ஒரு விபர உரையை எழுத்து மூலமாகவும் மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட நபர்களின் கையெழுத்துடனும் அளிக்குமாறு கோருவார்.

பிரிவு 4(1)-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியன்று கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் சந்தை விலையை (market value) நிலம் கையகப்படுத்தப்படும் அதிகாரி கருத்தில் கொள்ள வேண்டும். ஆனால் அத்தேதிக்குப் பின்னரான சந்தை விலையை கவனத்தில் கொள்ளத் தேவையில்லை. **சரஸ்வதி தேவி எதிர் உ.பி. அரசு 1993 sup (3) SCC 569** என்ற வழக்கில் நிலத்தின் சந்தை விலையை தீர்மானிக்கும் பொழுது, பிரிவு 4(1)-ன் கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியன்று நிலம் எவ்வாறு பயன்படுத்தப்பட்டது என்பதைக் கொண்டு தீர்மானிக்கப்படுதல் வேண்டும் என்ற கருத்து தெரிவிக்கப்பட்டது. சந்தை விலையை தீர்மானிக்கும் போது நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு இடையேயான எந்த ஒரு ஒப்பந்தமும் நிலம் கையகப்படுத்தும் அதிகாரியின் முடிவைக் கட்டுப்படுத்தாது.

பிரிவு-10-ன்கீழ் ஆட்சியர் கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது ஏதேனும் ஒரு உரிமை கொண்டவரை அல்லது கொண்டவர்களை அவர்களது உரிமையின் தன்மை மற்றும் அத்தகைய விபர உரை தரும் தேதிக்கும் முன்னர் மூன்று ஆண்டுகளாக அத்தகைய உரிமையின்மூலம் பெறப்பட்ட அல்லது பெறப்பட்டிருக்கக்கூடிய குத்தகை மற்றும் இலாபங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்) ஆகியவை அடங்கிய ஒரு விபர உரையை பதினைந்து நாட்களுக்கு முன்னதாக இல்லாத ஒரு காலத்தில் குறிப்பிட்ட இடத்தில் அளிக்குமாறு கோரலாம்.

ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு :

பிரிவு 9-ன்கீழ் கொடுக்கப்பட்ட அறிவிப்பைத் தொடர்ந்து உரிமை கொண்டோர் அளிக்கும் விபர உரையில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி உரிமைகளின் தன்மை, பிரிவு 8-ன்கீழ் நில அளவைக் குறித்து ஏதேனும் மறுப்புகள், பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிட்ட தேதியில் நிலத்தின் மதிப்பு மற்றும் பிரிவு-10-ன்கீழ் பெறப்பட்ட விபர உரையில் பெறப்பட்டுள்ள தகவல்கள் போன்றவைகளின் அடிப்படையில் விசாரணை மேற்கொண்டு அதன்பின்னர் தீர்வளிப்பை அளிப்பார். அத்தீர்வளிப்பில்

(i) கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் உண்மையான பரப்பு;

(ii) அந்நிலத்திற்காக அனுமதிக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீடு; மற்றும்

(iii) அந்நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டவர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு (apportionment) ஆகியவை இடம் பெற்றிருக்கும் (பிரிவு-11) பிரிவு 11-இன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வம் அளிக்குமுன் தீர்வத்தின் மொத்த தொகையின் அடிப்படையில், உரிய அரசு அல்லது அதன்சார்பில் அதிகாரம் பெற்றுள்ள அத்தகைய அலுவலரின் முன்ஒப்பளிப்பின்றி தீர்வம் வழங்க முடியாது.

பிரிவு 11-ல் அடங்கியுள்ளது எவ்வாறிருப்பினும், நடவடிக்கையின் ஏதேனுமொரு நிலையில் தன் முன்வந்திருக்கும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் அனைவரும் ஒரு ஒப்பந்தத்தின் பேரில் அரசால் குறிப்பிடப்பட்ட படிவத்தில் இயற்றிய விதிகளின்படி தீர்வளிப்பில் சேர்க்கப்பட வேண்டிய அனைத்து

விபரங்களையும் எழுத்து மூலம் அளித்து அதில் ஆட்சியர் திருப்தியடைந்தால், ஆட்சியர் மேற்கொண்டு விசாரணை எதுவும் நடத்தாமல் ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளின் படியே தீர்வளிப்பு அளிக்கலாம்.

பிரிவு 11-A-ன் முக்கியத்துவம் அல்லது தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டியதன் கால அளவு :

பிரிவு-6ன் கீழான பொது விளம்புகை வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து இரண்டு வருட கால அளவுக்குள், ஆட்சியர் பிரிவு 11-A -ன்கீழான தீர்வளிப்பை அளிக்க வேண்டும். இக்கால கெடுவுக்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படாமல் இருந்தால் நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கான முழு நடவடிக்கைகளும் செல்லாததாக ஆகிவிடும் என்பதை பிரிவு 11-A குறிப்பிடுகிறது.

இருப்பினும் இப்பிரிவின் நோக்கத்திற்கான இரண்டு வருடங்கள் என்பதை கணக்கிடும் போது, பிரிவு-6-ன்கீழான விளம்புகை ஏதேனும் ஒரு நீதிமன்றத்தின் உத்தரவினால் நிறுத்தி வைக்கப்பட்டதன் பேரில் மேற்கொள்ளப்பட்ட ஒரு செயல் அல்லது நடவடிக்கையின் கால அளவு குறைக்கப்படும்.

தீர்வம் எப்போது இறுதியானது?

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு-12, தீர்வம் எப்போது இறுதியானது என்பது குறித்து குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவின்படி, ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு கொடுத்துள்ளார் என்பது மெய்ப்பிக்கப்பட்டு, கையகப்படுத்திய நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர்களுக்கு இழப்பீடு வழங்கப்பட்டு, அத்தகைய தீர்வளிப்பு ஆட்சியரின்அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அதுவே (i) நிலத்தின்பரப்பு (ii) அதன் மதிப்பு மற்றும் (iii) உரிமை கொண்ட நபர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு ஆகியவற்றிற்கான இறுதிச் சான்றாகும்.

80. நிலம் கையகப்படுத்தல் அதிகாரியின் தீர்வம் இறுதியானதா? எவ்வழிகளில் அத்தீர்வத்தை மாற்றம் செய்யலாம்? (Is the award passed by the land acquisition officer final? How it can be altered? - Dec-2001.

SN - 96 தீர்வம் (அ) ஆட்சியரின் தீர்வம். / Award or Award of collector - May-2017(v), Nov-2017(v), Nov-2018(v)

விடைக்குறிப்பு : தீர்வம் – தீர்வத்தை மாற்றுவதற்கான காரணங்கள் – நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்புவதற்கான நிபந்தனைகள் – காலவரையறை

தீர்வம் (Award) :

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்படி தீர்வம் என்பது இச்சட்டத்தின் பிரிவு 11-ன்கீழான விபரங்களின் பேரில் ஆட்சியர் எடுக்கும் முடிவாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு 11-ன்கீழ் வழங்கப்படும் தீர்வம், இழப்பீட்டின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு கொடுக்கவிருக்கும் இழப்பீட்டுத் தொகைக்கான ஒரு

முனைவு (offer) மட்டுமே. நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் ஆட்சியர் அளிக்கும் தீர்வத்தை ஏற்கவோ, மறுக்கவோ உரிமையுண்டு' என்று **பீகார் மாநில அரசு எதிர் டாக்டர் G.H. கிராண்ட் 1960 Pat 382 (384)** என்ற வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத்தொகையின் அளவை தீர்மானிக்கும் நில எடுப்பு அதிகாரியின் பணி சந்தேகமில்லாமல் ஓர் நிர்வாக முறையிலானதே. இருப்பினும் அதை நீதிமன்றத்தின் வாயிலாக எதிர்க்கலாம் என்று **நிலம் கையகப்படுத்தும் அலுவலர் எதிர் நட்வர்லால் ஜம்னாதாஸ் AIR 1961 Bom.31** என்ற வழக்கில் உயர்நீதிமன்றம் கருத்து தெரிவித்துள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட இரு வழக்குகளிலிருந்து நிலம் கையகப்படுத்துதல் அதிகாரியின் தீர்வம் இறுதியானதல்ல என்பது விளங்கும். ஆட்சியரின் தீர்வம் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோருக்கு அரசு செலுத்த வேண்டிய இழப்பீட்டுத் தொகைக்கான ஓர் முனைவு மட்டுமே. ஆட்சியரின் தீர்வம் அரசை மட்டுமே கட்டுப்படுத்தும். அதாவது ஆட்சியர் தீர்வம் அளித்தவுடன் அத்தீர்வத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள இழப்பீட்டுத்தொகையை குறைக்க வேண்டி அரசு, நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர முடியாது. ஆனால் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் உரிமையாளர் ஆட்சியரின் தீர்வத்தை மாற்ற வேண்டி இச்சட்டத்தின் பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்பி வைக்கும்படி ஆட்சியரை வேண்டலாம். ஆட்சியர் வழங்கும் தீர்வம் நிர்வாக நடைமுறையைச் சார்ந்தது என்பதை மேலே கண்டோம். ஆனால் ஆட்சியரின் தீர்வத்தை ஏற்க மறுப்போர் நீதிமன்றத்திற்கு செல்லும் பொழுது அது சட்டமுறைப்பண்பு (Judicial nature) கொண்டதாக மாறிவிடும்.

தீர்வத்தை மாற்றுவதற்கான காரணங்கள் :

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு 18(1)-ன்படி, ஆட்சியரின் தீர்வத்தை மாற்ற விரும்புவோர் கீழ்க்கண்ட பொருள்கள் குறித்து நீதிமன்றத்தின் வாயிலாக நிவாரணம் பெறலாம். அவை :

(i) நிலத்தின் அளவு

(ii) இழப்பீட்டுத் தொகை; மற்றும்

(iii) இழப்பீட்டுத்தொகை செலுத்தப்பட வேண்டிய நபர்கள் தொடர்பாகவும் அல்லது உரிமை கொண்டோருக்கு இடையேயான இழப்பீட்டுத் தொகையின் விகிதப்பகிர்வு.

பிராக் நாராயணன் எதிர் ஆக்ரா ஆட்சியர் AIR 1932 PC 102 (104) என்ற வழக்கில்

(i) தீர்வம் உள்ளடக்கிய நிலத்தின் பரப்பு (the area of the land included in the award)

(ii) கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்காக அனுமதிக்கப்படும் மொத்த இழப்பீடு (the total compensation to be allowed for the land) மற்றும்

(iii) அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டோருக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு (the apportionment of that compensation among all the persons interested in that land) ஆகிய மூன்று பொருள்கள் குறித்து தீர்வளிக்க வேண்டியது ஆட்சியரின் கடமை என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

ஆட்சியரின் தீர்வத்தை மாற்ற விரும்புவோர் நீதிமன்றத்தை மேற்குறிப்பிட்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் மாத்திரமே நாட முடியும். இச்சட்டத்தின்பிரிவு 18-ன்கீழ் நிவாரணம் பெற விரும்புவோர் நிலத்தின்மீது ஏதேனுமொரு உரிமை பெற்றவராகவும், பிரிவு 11இன்கீழான ஆட்சியரின் தீர்வத்தை ஏற்க மறுப்பவராகவும் இருக்க வேண்டும்.

நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்புவதற்கான நிபந்தனைகள் :

நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்பும்படி ஆட்சியரிடம் கோரப்படும் மனு கீழ்கண்ட விபரங்களைக் கொண்டிருக்க வேண்டும். அவை;

1. ஆட்சியரின் தீர்வத்தை ஏற்க மறுக்கும் நபரால் மனு அளிக்கப்பட வேண்டும்.

2. மனு எழுத்து வடிவில் இருக்க வேண்டும். ஆட்சியர் முன்னிலையில் மனு சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும். மற்றும் ஆட்சியரை நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்காக அனுப்பி வைக்குமாறு ஒரு வேண்டுகோளும் அம்மனுவில் இடம் பெற்றிருக்க வேண்டும்.

3. மனுவில் மறுப்பு தெரிவிப்பதற்கான காரணங்களைக் (grounds) குறிப்பிட வேண்டும். மனு இழப்பீட்டுத் தொகையினை உயர்த்தி வழங்கக் கோருவதாக இருப்பின் அதிகபட்சமாக கோரும் தொகையின் அளவினைக் குறிப்பிட வேண்டு .

4. பிரிவு 18(3)-ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, ஆட்சியரிடம் தீர்வம் வரப்பெற்ற நாளிலிருந்து ஆறு வாரத்திற்குள் மனு அளிக்கப்பட வேண்டும்.

5. கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் அரசுக்காக இல்லாமலும், அளிக்கப்படும் மனு இழப்பீட்டுத்தொகையைக் குறித்தோ இருப்பின், எவருக்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுகிறதோ அவரையோ அல்லது அவரின்அதிகாரம் பெற்றவரையோ மறுப்பு மனுவில் ஓர் எதிர்தரப்பினராக சேர்க்க வேண்டும்.

நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்புவதற்கான காலவரையறை:

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 18(3)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள விலக்கு வாசகப்படி;

அ. ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை அளிக்கும் போது விண்ணப்பம் செய்யும் நபர் அவர் முன்வருகை புரிந்திருந்தாலோ அல்லது அவரின் சார்பாக பிரதிநிதித்துவம் செய்யப்பட்டாலோ, அத்தகைய தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு வார காலத்திற்குள்ளும்,

ஆ. ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளிக்கும் போது நேரடியாகவோ அல்லது தனது முகவர் மூலமாகவோ முன்னிலையாகாத நபர்கள், ஆட்சியரிடமிருந்து பிரிவு 12(2)-ன்படி வழங்கப்பட்ட, அறிவிப்பு கிடைக்கப்பெற்ற தேதியிலிருந்து ஆறு வாரம்

அல்லது ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து ஆறு மாத காலம் இவற்றில் எது முன்னதாக முடிவடைகிறதோ அக்காலத்திற்குள்ளும் விண்ணப்பம் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

குறிப்பிட்ட காலவரையறைக்குள் ஆட்சியரிடம் எழுத்து மூலமாக நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்கு அனுப்ப வேண்டிய மனுச் செய்யாதவரும், அல்லது ஆட்சியர் வழங்கும் தீர்வத்தின்அடிப்படையிலான இழப்பீட்டுத்தொகையை ஆட்சேபணையின்றி பெற்றவரும் பிரிவு-18-ன்கீழ் ஆட்சியரை குறித்தனுப்புகை (reference) செய்யக் கோர முடியாது.

81. அவசரத் தேவைகளுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் பற்றி விரிவாக எழுதுக. (Write in detail about acquisition of land for urgency) - Nov-2014. (அல்லது)

❖ அவசரத் தேவைகளுக்காக நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கு அரசின் சிறப்பு அதிகாரங்களை விளக்குக. (Explain the special powers of the appropriate government in acquiring land in case of urgency.) -May - 2012.

SN - 97 அவசர நேர்வுகளுக்காக நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள் / Special powrs to acquire land in case of urgency - May -2017(v).

விடைக்குறிப்பு : பிரிவு-17இன் சிறப்பு - பிரிவு 17இன் உட்பிரிவுகள் - பிரிவு 17ஐ நிறைவேற்றுவதற்கான நிபந்தனைகள் - அவசரத்தேவை - தரிசு அல்லது உழத்தக்க நிலம் - பிரிவு 5A-ஐ விலக்கி வைத்தல் - சுவாதீனத்தை உடனடியாக எடுத்தல் - இழப்பீடு வழங்குதல்

பிரிவு-17-ன் சிறப்பு (அல்லது) அவசர நேர்வுகளுக்காக நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள்:

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு 17, அவசரத்தின்போதான சிறப்பு அதிகாரங்கள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது. பொதுத் தேவையைக் கருதி திட்டத்தை விரைவாக முடிக்க வேண்டிய அவசியம் ஏற்படும் பொழுது அத்திட்டத்திற்கான நிலம் உடனடியாக கையகப்படுத்த வேண்டியது மிகவும் முக்கியம். ஆனால் சாதாரண நடைமுறையில் நிலம்கையகப்படுத்துவதில் காலதாமதம் ஏற்படுகிறது. இக்கால தாமதம் (i) பிரிவு 5-A-ன்கீழ் நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர் கோரும் மறுப்புரைக் கேட்டு அதன்மீது ஆட்சியர் விசாரணை மேற்கொண்டு, அறிக்கை தயாரித்து அரசுக்கு அனுப்புவதாலும், மற்றும் (ii) ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளிக்க வேண்டியிருப்பதாலும் ஏற்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நடவடிக்கைகளையும் புறக்கணிக்கும் சிறப்பு வாய்ந்த அதிகாரத்தை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-17, அரசுக்கு வழங்குகிறது. பிரிவு 17-ன்கீழ் கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் கோரும் மறுப்புகளை புறக்கணிக்க அரசுக்கு

சிறப்பு அதிகாரம் அளிக்கப்படுகிறது. மேலும் ஆட்சியரால் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படாமல் இருந்தாலும் கூட, பிரிவு-9ல் குறிப்பிட்டுள்ள அறிவிப்பு வெளியான தேதியிலிருந்து பதினைந்து நாட்கள் முடிந்த பின்னர் பொதுத்தேவைக்கு அல்லது பொதுப்பயனுக்கு பயன்படும் நிலத்தை கையகப்படுத்தும்படி ஆட்சியருக்கு அரசு கட்டளையிட இப்பிரிவு வகை செய்கிறது.

பிரிவு-17-ன் உட்பிரிவுகள் :

பிரிவு 17, நான்கு உட்பிரிவுகளைக் கொண்ட ஓர் நீண்ட பிரிவாகும். இவற்றில், உட்பிரிவு (1), அவசரத்தேவையின் காரணமாக, பிரிவு 5-Aவின் கீழான விசாரணையை நிறுத்திவைக்கும் அதிகாரத்தை மாவட்ட ஆட்சியருக்கு அரசு வழங்கும் பட்சத்தில், நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்ட நபர்களுக்கு பிரிவு 9(1)-ன் கீழான அறிவிப்பு அளித்துவிட்டு அந்நாளிலிருந்து பதினைந்து நாட்கள் முடிந்த பின்னர், அவசரத்தேவையின் காரணமாக, அந்நிலத்திற்கான தீர்வம் வழங்காதிருந்தாலும் கூட நிலத்தின் சுவாதீனத்தை எடுக்கும் அதிகாரத்தை ஆட்சியருக்கு வழங்குகிறது. அதன்அடிப்படையில் அந்நிலம் அனைத்து வில்லங்களிலிருந்து விடுபட்டு அரசு வசமாகின்றது.

உட்பிரிவு (2), எப்பொழுதெல்லாம் உடனடியாக சுவாதீனம் எடுக்கலாம் என்பதற்கான சில சூழ்நிலைகளைக் குறிப்பிடுகிறது. இவற்றில் உட்பிரிவு 2(a)-ல் அரசும், உட்பிரிவு 2(b)-ல் ஆட்சியரும் உடனடியாக சுவாதீனத்தை எடுக்கும் சில சூழ்நிலைகளைக் குறிப்பிடுகின்றன.

உட்பிரிவு (3), 3(A) மற்றும் 3(B) ஆகியவை ஆட்சியர் நிலத்தை சுவாதீனம் எடுக்கப்பட்டதற்கான இழப்பீடு செலுத்தப்படுவது தொடர்பானவைகள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது.

உட்பிரிவு (4), பிரிவு 5-A-ன் கீழான மறுப்புகளை கேட்பதற்கான உரிமையை விலக்கி வைக்கும் அதிகாரத்தை அரசுக்கு அளிக்கிறது.

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள பிரிவு-17-ன் உட்பிரிவுகளுள், உட்பிரிவு (1)ம், உட்பிரிவு (4)ம் மிகுந்த முக்கியத்துவம் வாய்ந்தது. ஏனெனில் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு ஏதும் அளிக்காமலே நிலத்தின் சுவாதீனம் எடுக்க உட்பிரிவு (1)ம் பிரிவு 5-A- ஐ விலக்கி வைப்பதற்கான அதிகாரத்தை உட்பிரிவு (4) ம் அளிக்கின்றன.

பிரிவு-17ஐ நிறைவேற்றுவதற்கான நிபந்தனைகள் :

ஹைஸ்நாம் சோன்ஜான் சிங் எதிர் மணிப்பூர் யூனியன் பிரதேசம் AIR 1968 Mani 45 : என்ற வழக்கில் பிரிவு-17 உட்பிரிவுகள் (1) மற்றும் (4)ஐ நிறைவேற்ற பின்வரும் நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும் என்று நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. அவை :

(i) அவசரத்தேவை என்பது இருக்க வேண்டும்.

(ii) நிலம் தரிசாகவோ அல்லது உழத்தக்கதாகவோ இருக்க வேண்டும்; மற்றும்

(iii) பிரிவு 4(1)இன் கீழான அறிவிக்கை வெளியீட்டிற்கு பின்னர் பிரிவு 5-Aஐ விலக்கி வைப்பதற்கான விளம்புகை வெளியிடப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

(i) அவசரத்தேவை : 'அவசரத் தேவை' என்பது உரிய அரசின் அகநிலை திருப்தியை அடிப்படையாகக் கொண்டது. அவசரத்தேவை என்பது உண்மையில் இருக்க வேண்டும். ஏனெனில் அவசரத்தேவைக்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்டோருக்கு ஆட்சேபணை தெரிவிக்கும் வாய்ப்பு மறுக்கப்படுகிறது. இச்சட்ட உரிமையை அரசு மிகவும் கவனத்துடன் கையாள வேண்டும். எனவே அவசரத்தேவை என்பதற்கான தகுந்த காரணங்கள் இல்லாமல் அரசு இப்பிரிவினை செயல்படுத்தக்கூடாது. உதாரணமாக ஒருதிட்டத்தை பல வருடங்களாக செயல்படுத்தாமல் இருந்து விட்டு திடீரென்று அவசரத்தேவை என்று பிரிவு-17ஐ பயன்படுத்துதல் கூடாது.

பஞ்சாப் மாநில அரசு எதிர் குர்தயாள் சிங் AIR (1980) SC 319 ., இவ்வழக்கில் பஞ்சாப் மாநில அரசு தானியச்சந்தை ஒன்று ஏற்படுத்துவதற்காக குர்தயாள் சிங் என்பவரின் நிலத்தைக் கையகப்படுத்தும் நோக்குடன் பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிட்டது. பின் வேறொரு இடத்தை தேர்வு செய்து அவ்விடத்தில் தானியச்சந்தை ஏற்படுத்தியதால், குர்தயாள் சிங்கின் இடத்தைக் கையகப்படுத்தும் எண்ணத்தை விட்டு விட்டது. ஏழு வருடங்கள் கழித்து திடீரென்று அவசரத்தேவையின்கீழ் குர்தயாளின் நிலத்தைக் கையகப்படுத்துவதற்கான அறிவிக்கை வெளியிட்டது. அரசின் முடிவை எதிர்த்து உயர்நீதிமன்றத்தில் குர்தயாள் வழக்கு தொடர்ந்தார். உயர்நீதிமன்றம் குர்தயாள் சிங்கிற்கு ஆதரவாக தீர்ப்பளித்தது. மாநில அரசு, உச்சநீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடு செய்தது. ஆவணத்தைப் பார்த்த மாத்திரத்திலேயே புரிந்து கொள்ளும் சட்டத்தவறு (error is apparent on the face of the record) உள்ளதாகக் குறிப்பிட்ட உச்சநீதிமன்றம், உயர்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பை உறுதி செய்தது.

கடந்த 24.11.2021 தேதியன்று உச்சநீதிமன்றத்தின் இரு நீதியரசர் ஆயம் (நீதியரசர்கள் K.M.ஜோசப் மற்றும் S.இரவீந்தரபட்) **ஹமீது அலிகான் எதிர் உ.பி. மாநில அரசு., LL 2021 SC 676.,** என்ற வழக்கில் 'அவசரத் தேவை' என்ற வாசகத்தை பயன்படுத்துவது தொடர்பான பின்வரும் முக்கியக் கொள்கைகளை மீண்டும் குறிப்பிட்டது.

(1) நிலக் கையகப்படுத்தலுக்கு எதிராக நில உரிமையாளர்கள், பிரிவு-5-A-ன் கீழான தங்களின் குறைகளை வெளிப்படுத்தும் உரிமை, ஓர் மதிப்புமிக்க உரிமை என்பதால், அத்தகைய் உரிமையை முறையாக நியாயப்படுத்தும் காரணம் ஏதுமின்றி பறிக்க முடியாது;

(2) இத்தகைய உரிமையை பிரிவு-17(4)-ன் கீழான அசாதாரண சூழ்நிலைகளில் மட்டுமே இல்லாமல் செய்ய முடியும்;

(3) அரசு, அவசரத்தேவைக்கான காரணங்களை நியாயப்படுத்த தவறினால், நீதிமன்றம் அவசரத்தேவை வாசகத்தை பயன்படுத்தி வெளியிடப்பட்ட அறிவிக்கையை நசித்திட முடியும்.

இவ்வழக்கில், மேன்முறையீட்டாளர்கள், உ.பி. அரசு 2009-ஆம் ஆண்டில் குடியிருப்பு காலனி கட்டுவதற்காக தங்களின் மனைகளை பிரிவு-17(4)-ன் கீழ் 'அவசரத் தேவை' வாசகத்தை பயன்படுத்தி கையகப்படுத்தியதை எதிர்த்தனர். உச்சநீதிமன்றம், பிரிவு-17(4)-ன் கீழான அதிகாரம் ஓர் சுயவிருப்பு அதிகாரம் என்பதால், அதனை உரிய கவனத்துடன் பயன்படுத்த வேண்டும் என்றும், "அவசரத்தேவை என்பதற்கான தொடர்புடைய காரணம், அது அற்பமான அளவில் இருந்தாலும் கூட, அதனை முடிவு செய்யும் அதிகாரி, வெளிப்புற எண்ணங்களினால் வழிநடத்தப்படாமல், தனது மனதை செலுத்தி ஓர் முடிவு எடுத்திருப்பின், நீதிமன்றம் அம்முடிவில் குறுக்கிடாத அணுகுமுறையை மேற்கொள்ளும் என்பது உண்மையே" (It is true that if there is relevant material however meagre it may be and the authority has without being guided by extraneous considerations applied his mind and taken a decision, then the Court would adopt a hands-off approach...) என்றும் குறிப்பிட்டது. மேலும் அவசரத் தேவை என்பதை முடிவு செய்யும் அதிகாரிகள், குடிமக்களுக்கு ஆதரவாக ஏற்படுத்தப்பட்ட மிகுந்த மதிப்புள்ள உரிமையை சுறுசுறுப்புடனும் கவனமாகவும் முடிவு செய்ய வேண்டுமே தவிர அதனை வெற்று சடங்காக (empty ritual) கருதக்கூடாது என்பதையும் குறிப்பிட்டது.

இவ்வழக்கில் அரசு தாக்கல் செய்த ஆவணங்களில், அசாதாரண சூழ்நிலைகளின் காரணமாக அவசரத்தன்மை ஏதும் இருப்பதை வெளிப்படுத்தவில்லை என்பதைக் குறிப்பிட்டு, அவசரத்தேவை அறிவிக்கையை இரத்து செய்தும், கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களை மனைகளின் உரிமையாளர்களிடம் திரும்ப அளிக்கவும் உச்சநீதிமன்றம் ஆணையிட்டது.

(ii) தரிசு அல்லது உழக்கத்தக்க நிலம் : அவசரத்தேவைக்காக கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் தரிசாகவோ (waste land) அல்லது உழத்தக்கதாகவோ (arable land) இருக்க வேண்டும். அவ்வாறான நிலத்தில் ஆங்காங்கே பரவலான மரங்கள், குடிசைகள், பந்தல்கள் மற்றும் கொட்டகைகள் போன்ற தற்காலிக கட்டுமானங்கள் (temporary structures) இருந்தாலும் கூட பிரிவு-17-ன்கீழ் கையகப்படுத்தலாம். தரிசு நிலம் என்பது வசிப்பதற்கு அல்லது பயிரிடுவதற்கு பயன்படாத வறண்ட பாழ்பட்ட நிலத்தைக் குறிக்கும்.

(iii) பிரிவு 5-A-ஐ விலக்கி வைப்பதற்கான அதிகாரம் : பிரிவு 17, உட்பிரிவு (1) அல்லது (2) ஆகியவற்றில் கண்டுள்ள அவசரம் அல்லது எதிர்பாரா உடனடி தேவை (unforeseen emergency) விதிமுறைகள் எந்த ஒரு நிலத்திற்கு பொருந்தும் என உரிய அரசு கருதும் பட்சத்தில் பிரிவு 5-Aன் கீழான விதிமுறைகள் அந்நிலத்திற்குப் பொருந்தாது என உத்தரவிடலாம். அவ்வாறு அரசு உத்தரவிடும் பொழுது அந்நிலத்திற்கு சம்பந்தப்பட்ட பிரிவு 6(1)இன் கீழான விதிமுறைகள் அந்நிலத்திற்கு பொருந்தாது என உத்தரவிடலாம். அவ்வாறு அரசு உத்தரவிடும் பொழுது அந்நிலத்திற்கு சம்பந்தப்பட்ட பிரிவு 6(1)இன் கீழான விளம்புகையை [பிரிவு 4(1)இன்கீழான அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதிக்குப்பிறகு] எந்நேரத்திலும் வெளியிடலாம். (பிரிவு 17(4)].

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 17(4), நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர் தெரிவிக்கும் ஆட்சேபணையை புறக்கணிக்கும் சிறப்பு அதிகாரத்தை அரசுக்கு அளிக்கிறது. இருப்பினும் இத்தகைய அதிகாரத்தை அரசு மிகவும் கவனமாகவும் உள்ளபடியே அவசரத்தேவை இருக்கும் பொழுது மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

இந்திய யூனியன் எதிர் கிருஷ்ணன்லால் அர்னிஜா AIR 2004 SC 3582 என்ற வழக்கில் அவசரத்தேவை என்பது குறித்து உணர்ந்து முடிவு எடுக்க வேண்டியது அரசு. அரசு எந்த ஒரு நிலத்தையும் அவசரத்தேவையின் பொருட்டு கையகப்படுத்தலாம். அரசின் கருத்து அதிகாரம் அதாவது அவசரம் அல்லது உடனடித்தேவை என்பது அரசின் அகநிலைதிருப்தி மற்றும் முடிவைப் பொறுத்தது ஆகும். அவற்றில் நீதிமன்றங்கள் தலையிட்டு அத்தகைய கையகப்படுத்தலின் நோக்கத்திற்காகவும் அல்லது அத்தகைய காரணத்திற்காகவும் இப்பிரிவினை பயன்படுத்தக்கூடாது என அறிவுரைகள் வழங்க அதிகாரமில்லை என உச்சநீதிமன்றம் கூறியுள்ளது.

சுவாதீனத்தை அல்லது உடைமையை உடனடியாக எடுத்தல் :

எதிர்பாராத உடனடித்தேவை என்ற சூழ்நிலைகளில் அரசும் ஆட்சியரும் உடனடியாக நிலத்தை சுவாதீனம் எடுக்கலாம் என்பதை பிரிவுகள் முறையே 17(2) (a) மற்றும் 17(2) (b) ஆகியவை குறிப்பிடுகின்றன. இதன்படி போக்குவரத்துக்குரிய ஆற்றின் வாய்க்காலில் ஏதேனும் திடீர் மாற்றம் ஏற்பட்டதால் அல்லது எதிர்பாராத அவசரநிலையால் போக்குவரத்தை பராமரிப்பதற்கு அல்லது ஒரு ஆற்றோர அல்லது மலைப்பகுதி நிலையம் (ghat station) அமைக்கும் நோக்கத்திற்காக அல்லது இரயில்வே நோக்கத்திற்காக உடனடியாக நிலத்தை சுவாதீனம் எடுப்பது அவசியம் என்று தோன்றும் பொழுதும் அல்லது உரிய அரசு பாசனம், தண்ணீர் வழங்குதல், கழிவுநீர் வடிகால், சாலைத்தொடர்பு அல்லது மின்சாரத்தொடர்பு ஆகியவற்றை பராமரிப்பதற்கு உடனடியாக உடைமையைப் பெறுதல் அவசியம் என்று கருதும் பொழுதும், பிரிவு 9(1)ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு அறிவிப்பு வெளியிட்ட நாளிலிருந்து பதினைந்து நாட்கள் முடிந்தபின் நிலத்தை உடனடியாக உடைமை எடுக்கலாம் என்று பிரிவு 17 (2) (a) குறிப்பிடுகிறது.

நூலகம் அல்லது கல்வி நிறுவனங்களின் நோக்கங்களுக்காகவும் அல்லது ஏதேனும் ஒரு கிராமத்தின்பொது உபயோகத்திற்கான கட்டிடம், கூட்டுறவுச் சங்கங்களுக்கான கிடங்கு, ஏழை மக்களுக்கான வீடுகள், நீர்ப்பாசனங்கள், கழிவுநீர் வாய்க்கால்கள், கிணறு, ஏதேனும் சாலை போன்றவைகளுக்காக கட்டுதல், மேம்படுத்துதல் அல்லது விரிவாக்கம் செய்தல் போன்ற காரணங் களுக்காக ஆட்சியர் சுவாதீனத்தை உடனடியாக எடுக்கலாம் என்று பிரிவு 17(2)(b) கூறுகிறது.

ஆட்சியர் இப்பிரிவின்கீழ் ஒரு கட்டிடத்தை அல்லது அதன்ஒரு பகுதியை சுவாதீனம் எடுக்குமுன் அதன் உடைமையாளருக்கு குறைந்தது நாற்பத்தி எட்டு மணிநேர அறிவிப்பு அல்லது அவ்வுடைமையாளர் தனது அசையும் பொருட்களை அக்கட்டிடத்தில் இருந்து அகற்றுவதற்குரிய போதுமான நியாயமான அறிவிப்பை வழங்குவார்.

இழப்பீடு வழங்குதல் :

மேற்குறிப்பிட்டவாறு ஆட்சியர் சுவாதீனத்தை உடனடியாக எடுக்கும் பொழுது, நிலத்தில் பயிரிடப்பட்டுள்ள பயிர்கள் மற்றும் மரங்களுக்காகவும் மற்றும் உடனடி உரிமை இழப்பினால் ஏற்பட்ட இழப்பிற்காகவும் இழப்பீடு வழங்க வேண்டும். அத்தகைய இழப்பீட்டை நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் ஏற்க மறுப்பின், அந்நிலத்திற்காக வழங்கப்படவிருக்கும் நில இழப்பீட்டிற்கான தீர்வத்துடன் சேர்க்கப்பட வேண்டும். (பிரிவு 17(3)]

பிரிவு 17 உட்பிரிவு (1) மற்றும் (2) ஆகியவைகளின்கீழ் நிலத்தை உடைமையில் எடுக்குமுன் உட்பிரிவு 3-ல் கண்டுள்ள விதிகளுக்கு உட்பட்டு ஆட்சியர் தான் மதிப்பீடு செய்த இழப்பீட்டுத்தொகையில் எண்பது சதத்தினை, சம்பந்தப்பட்ட நிலத்தின்மீது அக்கறையுடையோர் மற்றும் இழப்பீட்டுத்தொகை பெற உரிமையுடையவரிடம் அளிக்க முன்வருதல் வேண்டும். மேலும் பிரிவு 31 உட்பிரிவு (2)ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ள நிச்சயமற்ற தன்மைகளால் தடுக்கப்பட்டால் ஒழிய மேற்குறிப்பிட்ட எண்பது சதம் அவர்களிடம் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

இவ்வாறு செலுத்தப்பட்ட தொகை அல்லது வைப்பீடு (deposit) செய்யப்பட்ட தொகை பிரிவு 31-ன்கீழ் இழப்பீட்டுத்தொகையை நிர்ணயிக்கும் போது கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளப்படும். மேற்குறிப்பிட்ட செலுத்தப்பட்ட தொகை அல்லது வைப்பீடாக வைக்கப்பட்டத்தொகை பிரிவு-11-ன்கீழ் ஆட்சியர் அளிக்கும் இழப்பீட்டுத்தொகையை விடக்கூடுததலாக இருக்குமானால் அக்கூடுதல் தொகை ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து மூன்று மாதத்திற்குள்திருப்பி செலுத்தப்படாவிட்டால் அது நில வருவாய் நிலுவையை (arrear of land revenue) போல வசூல் செய்யப்படும்.

82. நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் 1894இன் நோக்கம் என்ன? ஒரு நிலத்தை எவ்வாறு கையகப்படுத்த முடியும்? (What is the object of land Acquisition Act 1894? How a land can be acquired?) - Nov-2004, May-2011.(அல்லது)

❖ **தனி மனித நிலத்தைக் கையகப்படுத்தும் பொழுது நிலக் கையகப்படுத்துதல் அதிகாரி என்ன நடைமுறையை பின்பற்ற வேண்டும். (What is the procedure to be followed by the land acquisition officer in acquiring private land?) -May-2000.**

விடைக்குறிப்பு : நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம் - முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடுதல் - நிலமட்டம் மற்றும் எல்லைகள் குறித்தல் - மறுப்புரைகள் கேட்டல் - விளம்புகை வெளியிடல் - நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான உத்தரவினைப் பெறுதல் - அக்கறை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கான அறிவிப்பு - ஆட்சியரின் விசாரணையும் தீர்வளிப்பும் - உடைமையிலெடுத்தல்

நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் நோக்கம் :

1894ம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இரண்டு நோக்கங்களைக் கொண்டது. அவை (i) பொதுப்பயனுக்காகவும், நிறுவனங்களுக்காகவும் நிலங்களை கையகப்படுத்துவது மற்றும் (ii) கையகப்படுத்தும் நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டுத்தொகையை நிர்ணயம் செய்வதுமாகும்.

முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடுதல் :

ஏதேனும் பொதுநோக்கத்திற்காக அல்லது நிறுவனத்திற்காக எந்தப் பகுதியிலேனும் (தனி மனித) நிலம் தேவைப்படுகிறது என உரிய அரசுக்கு தோன்றும் பொழுது அதன்பொருட்டு ஒரு அறிவிக்கையை அரசிதழில் வெளியிட வேண்டும். இது தவிர இரண்டுதினசரி நாளிதழ்களிலும் அவற்றில் ஒன்று கட்டாயம் அவ்வட்டார மொழியில் இருக்க வேண்டும். மேலும் அறிவிக்கையில் கூறப்பட்டுள்ள பொருளை மாவட்ட ஆட்சியர் பொது அறிவிப்பு செய்ய வேண்டும். மேற்கூறப்பட்ட மூன்று முறைகளும் ஒன்றுக்கொன்று முன்நிகழலாம். ஆனால் அவை அனைத்தும் அறுபது நாட்களில் முடிக்கப்பட வேண்டும் – பிரிவு 4(1).

நிலமட்டம் மற்றும் எல்லைகள் குறித்தல் :

மேற்குறிப்பிட்ட அறிவிக்கை வெளியீட்டிற்குப்பிறகு நிலக்கையகப்படுத்துல் அதிகாரி அல்லது அவரின் அங்கீகாரம் பெற்ற பணியாளர் மற்றும் வேலையாட்கள் அவ்வட்டாரத்தில் உள்ள எந்த ஒரு நிலத்திலும் நுழைந்து குழிதோண்ட, துளையிட மற்றும் நிலமட்டம், கோடு, எல்லைகள் போன்றவற்றை குறிக்க அதிகாரம் உண்டு. இத்தகைய பணிகளை மேற்கொள்ள பயிரிடப்பட்ட பயிர்கள் மற்றும் வேலிகளை அப்புறப்படுத்தலாம். இருப்பினும் கட்டிடம் வீடு அல்லது வீட்டுடன் இணைந்த தோட்டம் உள்ள இடங்களில் அத்தகைய பணிகளை மேற்கொள்ளுமுன் அங்கிருப்போருக்கு ஏழுநாள் கால அவகாசம் உள்ள முன்அறிவிப்பை அளிக்க வேண்டும். பிரிவு 4(2).

மேற்குறிப்பிட்ட பணிகளை மேற்கொள்வதால் ஏற்படும் நஷ்டத்திற்கு தகுந்த இழப்பீடு செலுத்த ஒப்புக்கொள்ள வேண்டும். செலுத்தப்பட்ட இழப்பீட்டுத்தொகை போதுமானதாக இல்லை என்று நிலத்தின்மீது உரிமையுள்ளோர் தெரிவிப்பின், இதனால் எழும் சச்சரவினை ஆட்சியர் அல்லது அம்மாவட்டத்தின் தலைமை வருவாய் அலுவலரின் முடிவுக்கு அனுப்பப்பட வேண்டும். இது தொடர்பாக மேற்குறிப்பிட்டோரின் முடிவே இறுதியானதாகும். பிரிவு-5.

மறுப்புகளைக் கேட்டல்:

முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட நிலம் தொடர்பாக, அந்நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர், அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தங்களின் எழுத்து மூல மறுப்பினை தெரிவிப்போருக்கு அல்லது அவரின் அதிகாரம் பெற்ற நபருக்கு கேட்கப்படுவதற்கு வாய்ப்பளித்து தான் சரியானது எனக்கருதும் விசாரணையை மேற்கொண்டு அறிக்கை தயாரித்து அரசுக்கு அல்லது நில நிர்வாக ஆணையருக்கு தனது விசாரணை அறிக்கையையும், பரிந்துரைகள் ஏதேனும் இருப்பின் அவற்றையும்

அனுப்பி வைக்க வேண்டும். இது தொடர்பாக அரசு அல்லது நிலநிர்வாக ஆணையரின்முடிவே இறுதியானதாகும் – பிரிவு -5-A

விளம்புகை வெளியிடல் :

பிரிவு 5-A-ன்கீழான அறிவிக்கையைப் பெற்று உரிய அரசு திருப்தி அடைந்தால், அதன்பேரில் உரிய அரசின் செயலர் அல்லது அரசின் உத்தரவுகளை சான்றளிக்க அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரால் விளம்புகை வெளியிடப்பட வேண்டும். விளம்புகையும் முதல் நிலை அறிவிக்கை வெளியிட்டது போன்றே மூன்று முறைகளில் வெளியிடப்பட வேண்டும். முக்கியமாக முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஒரு வருடம் பூர்த்தியான பின்விளம்புகை வெளியிடக்கூடாது. மேலும் ஒரு நிறுவனத்திலோ அல்லது முழுமையாக அல்லது பகுதியாக பொது வருவாயில் இருந்து அல்லது உள்ளாட்சியினால் நிர்வகிக்கப்படும் அல்லது கட்டுப்படுத்தப்படும் நிதியிலிருந்தோ கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்திற்காக தீர்வளிக்கப்படும் இழப்பீடு கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்கிற ஏற்பாட்டினை செய்யாமல் விளம்புகை வெளியிடக்கூடாது. பிரிவு 6(i) (ii).

நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான உத்தரவினைப் பெறுதல் மற்றும் நிலம் குறிக்கப்பட்டு அளக்கப்படுதல் :

விளம்புகை வெளியீட்டிற்குப் பிறகு சந்தர்ப்பத்திற்கு ஏற்ப உரிய அரசு அல்லது நில நிர்வாக ஆணையர் ஆகியோர் நிலத்தை கையகப்படுத்துமாறு ஆட்சியருக்கு உத்தரவிடுவர் (பிரிவு-7). ஆட்சியர் அத்தகைய உத்தரவின் அடிப்படையில் பிரிவு 4(2)இன்கீழ் நிலம் குறிக்கப்படாமல் இருந்தால் அதைக் குறிக்கவும் மற்றும் அந்நிலத்தை அளந்து அது தொடர்பானதிட்டம் தயாரிக்காமல் இருப்பின் திட்டம் தயாரிக்கும்படியும் செய்ய வேண்டும். பிரிவு-8.

அக்கறை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கான அறிவிப்பு :

ஆட்சியர், அரசு நிலத்தை உடைமையில் எடுத்துக் கொள்ள எண்ணுகிறது என்றும் அந்நிலத்திலுள்ள அனைத்து உரிமைகளுக்கான இழப்பீடு தொடர்பான உரிமைகளும் தமக்கு எழுத்து மூலமாக அளிக்கப்பட வேண்டும் என்ற அறிவிப்பை கையகப்படுத்தும் நிலத்தில் அல்லது அவ்வட்டத்தின் வசதியான இடங்களில் வெளியிட வேண்டும். பிரிவு-9.

ஆட்சியர், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை பெற்ற நபர்களிடத்தில் அந்நிலத்தின்மீது அவர்கள் கொண்டுள்ள உரிமைகளின் தன்மை மற்றும் கடந்த மூன்று ஆண்டுகளாக அதன்மூலம் பெறப்பட்ட இலாபங்கள் தொடர்பாக பதினைந்து நாட்களுக்கு குறைவில்லாத கால அவகாசத்தில் தமக்கு விபர உரை தயாரித்து அளிக்கும்படியாக கோர வேண்டும் – பிரிவு-10.

ஆட்சியரின் விசாரணையும் தீர்வளிப்பும் :

பிரிவு-9-ன்கீழ் அளிக்கப்பட்ட அறிவிப்பு சம்பந்தமாக நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர் தெரிவிக்கும் மறுப்புகள் தொடர்பாகவும், பிரிவு-8-ன்கீழ் நில

அளவை செய்யப்பட்டது தொடர்பாகவும் மற்றும் பிரிவு-4-ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிட்டதினத்தன்று நிலத்தின்மதிப்பு குறித்தும் இழப்பீடு கோரும் நபர்களின் உரிமைகள் குறித்தும் விசாரணை மேற்கொண்டு அதன்பின்தனது தீர்வளிப்பை அளிப்பார். பிரிவு-11.

பிரிவு-11-ன்கீழ் அளிக்கும் தீர்வளிப்பு, விளம்புகை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து இரண்டு வருட கால அளவுக்குள் அளிக்கப்பட வேண்டும். பிரிவு11-A.

உடைமையிலெடுத்தல் :

பிரிவு-11-ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை அளித்த பிறகு நிலத்தை உடமையிலெடுக்கலாம். அந்நிலம் அதன்பின் எவ்வித வில்லங்கமுமின்றி முழுவதுமாக அரசிடம் சேர்ந்தடையும். பிரிவு-16.

83. 1894ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டம் பிரிவு-18இன்கீழ் நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்ய பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டிய நிபந்தனைகள் யாவை? (What are the conditions to be fulfilled in making reference to the court under sec.18 of the Land Acquisition Act 1894?) -June-2002.

விடைக்குறிப்பு : நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்ய பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டிய நிபந்தனைகள் - தீர்வம் - நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பக்கோரும் நபர் - ஆட்சியரிடம் சமர்ப்பிக்கப்படும் மனு - மறுப்பிற்கான காரணங்கள் - காலவரையறை

நிலத்தின் மீது உரிமை கொண்டோர், இச்சட்டத்தின் பிரிவு 11-ன்கீழ் ஆட்சியர் அளிக்கும் தீர்வளிப்பை ஏற்க மறுக்கும் போது தமக்கு வழங்கக்கூடிய இழப்பீட்டினை முடிவு செய்ய பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்புமாறு ஆட்சியரை கேட்டுக் கொள்ளலாம். இவ்வாறு தனது மனுவை நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்யுமாறு கோர வேண்டுமானால் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

பிரிவு-18இன்கீழ் நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்வதற்கான நிபந்தனைகள்:

(1) தீர்வம் ஒன்று ஆட்சியரால் கொடுக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

(2) மனுத்தாக்கல் செய்வோர் இழப்பீட்டில் உரிமை கொண்டவராகவும், ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்காதவராகவும் இருக்க வேண்டும்.

(3) மனு எழுத்து வடிவில் ஆட்சியர் முன்னிலையில் சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

மேலும் அம்மனுவில் நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்வதற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(4) மறுப்பிற்கான காரணங்களை அம்மனுவில் குறிப்பிட்டிருக்க வேண்டும். மற்றும்

(5) இச்சட்டத்தின் பிரிவு 18(3)இன்வாசகத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலவரையறைக்குள் மனுதாக்கல் செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

இனி மேற்குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகள் குறித்துக் காண்போம்.

1. தீர்வம் :

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 18(1)-ன்படி ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக் கொள்ளாதவர்கள் இப்பிரிவின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காரணங்களின் அடிப்படையில் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைக்குமாறு ஆட்சியரைக் கோரலாம் என்று குறிப்பிடுகிறது. இவ்வாசகத்தைப் படிக்கும் பொழுது. ஆட்சியரால் வழங்கப்பட்ட தீர்வளிப்பு 'ஏற்கனவே இருப்பதாக' பிரிவு-18 கருதுவதை அறிந்து கொள்ளலாம். மேலும் பிரிவு-18, நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு மனு அனுப்பி வைப்பது தொடர்பாகவும் மற்றும் அதற்கான நடைமுறைகள் குறித்தும் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி தீர்வளிப்பு ஒன்று ஆட்சியரால் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் மட்டுமே அதனை ஏற்க மறுப்போர் நீதிமன்றத்திற்கு செல்ல முடியும் என்பது திண்ணம்.

2. நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பக்கோரும் நபர் :

பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு தமது மனுவை அனுப்பக்கோரி ஆட்சியரிடம் வேண்டுவோர், இழப்பீட்டில் ஓர் உரிமை கொண்டவராக இருப்பதோடு நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத்தொகையை ஆட்சேபணையுடன் பெற்றுக் கொள்கிறேன் என குறிப்பிட்டவராக இருக்க வேண்டும். உரிமை கொண்டோர் யாவர் என்பது குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(b)இல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி இழப்பீட்டில் உரிமை கொண்டோர் நில உரிமையாளராகத்தான்இருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை. கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் குத்தகைதாரர், கீழ்க்குத்தகைதாரர், வாடகைதாரர், அடைமானம் பெற்றிருப்போர், அந்நிலத்தின் வசதியுரிமையில் உரிமை கொண்டோர் மற்றும் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் மீது ஏதேனும் உரிமை பெற்ற அனைவரும் இவ்வரையறையின் கீழ் அடங்குவர்.

இந்திய அரசு எதிர் ஜுபி AIR 1968 SC 360 (370)., என்ற வழக்கில் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர் தமது மறுப்பு கேட்கப்படுவதற்கும், பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்பக் கோருவதற்கும் உரிமை பெற்றவராவர் என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

பிரிவு - 18-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 'எந்தவொரு அக்கறை கொண்ட நபர்' (any person interested) என்ற சொற்றொடர், நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர் ஒருவரை சம்பந்தப்பட்ட அதிகாரிகள் நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையில் ஒரு தரப்பினராக சேர்த்தாலும் அல்லது சேர்க்கப்படாவிட்டாலும் கூட அத்தகைய நபரையும் இச்சொற்றொடர் உள்ளடக்கும். [(1965) BLJR 711 (715]. ஆட்சியர் அளித்த தீர்வளிப்பை ஏற்க மறுப்போர் மட்டுமே நீதிமன்றத்தை நாட முடியும். [AIR 1968 Guj 118 (120)]

அஸ்வினிகுமார்திங்ரா எதிர் பஞ்சாப் மாநில அரசு AIR 1992 SC 974., நிலத்தின் மீது உரிமைகொண்டோர் ஆட்சேபணையுடன் இழப்பீட்டுத்தொகையை பெற்றுக்கொள்வது நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டதை எதிர்ப்பதற்கான தன்னுடைய உரிமையை பாதுகாப்பதற்காக அல்ல. ஆனால் நிலம் கையகப்படுத்துகை சட்டம் பிரிவு-18-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பிரச்சனைகளைப் பொறுத்து நீதிமன்றம் தீர்மானிப்பதற்காக பிரச்சனைகளை மாவட்ட ஆட்சியர் மேலனுப்புகை செய்யக் கோருவதற்கான தன்னுடைய உரிமையைப் பாதுகாப்பதற்காகவே. இழப்பீட்டுத்தொகையை ஆட்சேபணையுடன் பெற்றுக் கொள்வது பிரிவு-18ன்கீழ் ஆட்சியரை நீதிமன்றத்தில் சீராய்வு செய்யக்கோரும் உரிமையைப் பாதிக்காது.

3. ஆட்சியரிடம் சமர்ப்பிக்கும் மனு :

கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் அளிக்கும் மனு எழுத்து வடிவில் இருக்க வேண்டும். அம்மனுவில் நீதிமன்றத்திற்கு அனுப்பிடக்கோரி ஒரு வேண்டுகோள் இருக்க வேண்டும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு 18(1)-ன்கீழ், ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்க மறுக்கும் நபர் நேரடியாக நீதிமன்றத்தில் மனுத்தாக்கல் செய்ய இயலாது. இவ்வாறு ஆட்சியர் மூலமாக அளிக்கப்படும் மனு, பாதிக்கப்பட்டவர் நேரடியாக உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு அனுப்பப்படுவதற்கு நிகராகும். பாதிக்கப்பட்டோரால் அளிக்கப்படும் மனு பிரிவு 18-ல் கூறப்பட்டுள்ள விதிகளுக்கு உட்பட்டுள்ளதா என்பதை ஆய்வு செய்து, அவ்வாறு விதிகளுக்கு உட்பட்டிருப்பின், அம்மனுவினை சம்பந்தப்பட்ட நீதிமன்றத்தின் சீராய்விற்கு அனுப்புவது மட்டுமே ஆட்சியரின் பணியாகும்.

4. மறுப்பிற்கான காரணங்கள் :

ஆட்சேபணை தெரிவிப்போர் ஆட்சேபங்கள் ஒவ்வொன்றையும் குறிப்பிட்டு அதற்கான காரணங்களையும் (grounds) குறிப்பிட வேண்டும். பிரிவு 18(1)-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள (a) நில அளவு (b) இழப்பீட்டுத்தொகை மற்றும் (c) உரிமை கொண்ட நபர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு போன்ற காரணங்கள் குறித்ததாக இருக்க வேண்டும். ஆட்சேபணைகளுக்கான காரணம் இழப்பீட்டுத்தொகை எனில், எவ்வளவு தொகை என்பதைக் குறித்தும், நிலம் கையகப்படுத்துதல் அரசிற்கன்றி ஏதேனும் நிறுவனத்திற்காக இருப்பின், அந்நிறுவனத்தின் அதிகாரம் பெற்றவரை ஓர் எதிர் மனுதாரராக சேர்த்து மனு கொடுக்கப்பட வேண்டும். நிலம் கையகப்படுத்துதல் அதிகாரி மேற்கொள்ளும் விசாரணையின் போது ஆட்சேபிக்காத ஒன்றை, மனுதாரர் பிரிவு-18ல் புதிதாக முதன்முறையாக எழுப்ப முடியாது. மேலும் ஆட்சியரிடம் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்பிடக்கோரும் மனுவில் குறிப்பிடப்படாத காரணங்களை நீதிமன்றத்தில் எழுப்ப முடியாது.

கால வரையறை :

நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டம் பிரிவு 18(3)-ல் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்புவதற்கான காலவரையறை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ;

அ. ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை அளிக்கும் போது விண்ணப்பம் செய்யும் நபர் அவர்முன்ஆஜராகி இருந்தாலோ அல்லது அவர் சார்பில் பிரதிநிதித்துவம் செய்யப்பட்டிருந்தாலோ, அத்தகைய தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு வாரங்களுக்குள்ளும்;

ஆ. மற்ற பிற சூழல்களில், பிரிவு 12(2) -ன்கீழ் ஆட்சியரிடமிருந்து அறிவிப்பு கிடைக்கப்பெற்ற தேதியிலிருந்து ஆறு வாரம் அல்லது ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து ஆறு மாதம் இவற்றில் எது முன்னதாக முடிவடைகிறதோ அதற்குள்ளும் விண்ணப்பம் (மனு) அளிக்கப்பட வேண்டும்.

முகம்மது அஸ்னுதீன் எதிர் மகாராஷ்டிரா அரசு AIR 1979 SC 404 என்ற வழக்கில் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் ஆட்சியரிடம் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைக்கும்படி கோரப்படும் விண்ணப்பம், பிரிவு 18(3)-ன்கீழ் விலக்கு வாசகத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கால அளவுக்குள் அளிக்க வேண்டியது மிகவும் முக்கியமானதாகும் (sin quo non) என்று கருத்து தெரிவித்துள்ளது. மேலும் பிரிவு 18(3)-ல் குறிப்பிட்டள்ள காலவரையறை மீறப்பட்டுள்ளதா என்று முடிவு செய்யவும், அவ்வாறு மீறப்பட்டிருந்தால் சீராய்வு செய்ய மறுக்கவும் உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு அதிகாரம் உண்டு எனவும் இவ்வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டது.

84. 1894-ம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீடு தீர்மானம் செய்யும்போது நீதிமன்றம் தவிர்க்க வேண்டிய நிகழ்மைகள் யாவை? (What are the matters to be neglected by the court in determining the compensation under the Land Acquisition Act, 1894?) - May - 2012.

விடைக்குறிப்பு : A) இழப்பீடு B) இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும் பொழுது கருத்தில் கொள்ள வேண்டிவை C) இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும் பொழுது புறக்கணிக்க வேண்டியவை

A. இழப்பீடு :

1894ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்தலின் சட்ட முகப்புரையில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி பொது நோக்கிற்காக அல்லது நிறுவனத்திற்காக நிலங்களை கையகப்படுத்துவதும் மற்றும் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களுக்கான உரிய இழப்பீட்டுத்தொகையை தீர்மானிப்பதுமே இச்சட்டத்தின் நோக்கமாகும். கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் உரிமையாளருக்கு ஏற்படும் இழப்பை ஈடு செய்வதே இச்சட்டத்தின் நோக்கம் (AIR 1922 Cal 386 (389)]. எனவே இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு, அமைவிடம், உள்ளார்ந்த மதிப்பு (Potential Value) போன்ற பல காரணிகள் பெரும்பங்கு வகிக்கின்றன. இவ்வாறு நிலத்தின் மதிப்பினை தீர்மானிக்கும் போது கருத்தில் கொள்ள வேண்டிய பொருண்மைகள் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23-ம், புறக்கணிக்க வேண்டிய விஷயங்கள் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-24-ம் குறிப்பிடுகிறது.

B. இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும் போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை:

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23-ன்கீழ் இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும்போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டிய பொருண்மைகள் பின்வருமாறு :

1. பிரிவு 4(1)-ன்கீழ் முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிட்ட தேதியன்று நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு.

2. ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த போது, அந்நிலத்தில் பயிரிடப்பட்ட பயிர்கள் மற்றும் மரங்களை எடுத்த பொழுது அவற்றால் உரிமை கொண்டோர் அடைந்த இழப்பு.

3. ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த போது நில உடைமைதாரரின் மற்ற நிலத்திலிருந்து அத்தகைய நிலத்தை துண்டித்ததால் உரிமை கொண்டோருக்கு ஏற்பட்ட இழப்பு (ஏதேனும் இருப்பின்)

4. ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த போது உரிமை கொண்ட நபருடைய மற்ற பிற அசையும் அல்லது அசையாச் சொத்துகள் மிகவும் மோசமாக அல்லது அவரது வருவாய்க்கு வேறு ஏதேனும் விதத்தில் ஏற்பட்ட இழப்பு (ஏதேனும் இருப்பின்)

5. ஆட்சியர் நிலத்தைக் கையகப்படுத்தியதன்விளைவாக உரிமை கொண்ட நபர் தனது வீடு அல்லது தொழில் செய்யுமிடம் ஆகியவற்றை கட்டாயமாக மாற்ற வேண்டியதாக இருந்திருந்தால் அது தொடர்பாக ஏற்பட்ட நியாயமான செலவுகள் (ஏதேனும் இருப்பின்) மற்றும்

6. பிரிவு-6-ன்கீழான விளம்புகை வெளியிடப்பட்ட காலத்திற்கும் ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த காலத்திற்கும் இடையிலுள்ள காலத்தினில் ஏற்பட்ட உண்மையான ஆதாயக் குறைவு (ஏதேனும் இருப்பின்).

C. இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது புறக்கணிக்கத்தக்க பொருண்மைகள் (பிரிவு 24) :

நீதிமன்றம் இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது கீழ்க்கண்ட பொருண்மைகளை புறக்கணிக்கும்.

1. நிலம் கையகப்படுத்தும் போது நிலவிய அவசரத்தன்மை.

2. கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர் அந்நிலத்தைப் பிரிவதில் காட்டும் விருப்பமின்மை.

3. ஒரு தனிப்பட்ட நபரால் இழப்பு ஏற்பட்டிருந்தால் அதற்கு அவர் பொறுப்பாக்கப்பட்டிருக்க மாட்டார் என்ற எண்ணம்.

4. பிரிவு-6-ன்படி நிலம் கையகப்படுத்தும் விளம்புகை வெளியிட்ட பிறகு, எந்த காரணத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டதோ, அக்காரணத்திற்காக கையகப்படுத்தும் நிலத்தை பயன்படுத்தப்பட்டதாலோ அல்லது பயன்படுத்தியதன் விளைவாக குறுகிய காலத்தில் நிகழக்கூடிய இழப்பு.

5. நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட நோக்கத்திற்காக அதைப் பயன்படுத்தும் பொழுது அதன்சந்தை மதிப்பு அதிகரிப்பின் காரணமாக கூடுதல் மதிப்பு.

6. கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலம் பயன்படுத்தப்பட்டதால் உரிமை கொண்ட நபரின் பிற நிலங்களுக்கு கிடைக்கவிருக்கும் கூடுதல் மதிப்பு.

7. பிரிவு 4(1)-ன்படியான அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட பிறகு ஆட்சியரின் ஒப்புதல் இல்லாமல் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தில் மேம்பாடு அல்லது விற்பனை ஆகியவற்றை தொடங்குதல், செய்தல், செயல்படுத்துதல்; மற்றும்;

8.பொதுக்கொள்கைக்கு எதிராக அல்லது சட்ட விரோதமான செயல்களுக்காக நிலத்தைப் பயன்படுத்துவதன் மூலம் அதன்மதிப்பு உயர்தல்.

85. **1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகையைத் தீர்மானிக்கும்பொழுது எவைகளை நீதிமன்றம் கருத்தில் கொள்கிறது? (What are the matters to be considered by the Court while fixing the amount of compensation under the Land Acquisition Act, 1894?) - Nov-2016 (v).**

❖ **இழப்பீட்டுத்தொகை நிர்ணயம் செய்வதற்கு கருத்தில் கொள்ள வேண்டிய முக்கிய பொருண்மைகளாக 1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவைகள் குறித்தும் மற்றும் இது தொடர்பாக நீதிமன்றங்கள் உருவாக்கிய வழிகாட்டுதல்கள் மற்றும் கோட்பாடுகளையும் எழுதுக. (Write about the matters considered in determining the compensation as mentioned in the Land Acquisition Act, 1894, and also mention the guidelines and principles formulated by court in this regard)**

SN - 98 சந்தை விலை / Market Value

SN - 99 ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறை / Comparative Sales method of valuation

SN - 100 உள்ளார்ந்த மதிப்பு / Potential Value

விடைக்குறிப்பு: (A) இழப்பீடு B) இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும் பொழுது கருத்தில் கொள்ள வேண்டிவை C) சந்தைவிலை D) நீதிமன்றங்கள் உருவாக்கிய வழிகாட்டுதல்கள் அல்லது கோட்பாடுகள் .

A. இழப்பீடு

(முந்தைய வினாவிற்கான விடையின் குறுந்தலைப்பு (A) ல் காண்க:)

B.இழப்பீட்டை தீர்மானிக்கும் போது கவனத்தில் கொள்ள வேண்டியவை :

(முந்தைய வினாவின் விடையில் குறுந்தலைப்பு (B) ல் காண்க:)

C. சந்தை விலை :

இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது முதலாவதாக பிரிவு 4(1)இன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட நாளில் இருந்த சந்தை மதிப்பை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும் என்று பிரிவு-23 கூறுகிறது. சந்தை மதிப்பு அல்லது நடப்பு மதிப்பு என்பது ஒரு சொத்தின் உள்ளார்ந்த சாத்தியக்கூறுகள் மற்றும் ஆதாயங்களின் பொருட்டு நிலத்தின் விலையை மதிப்பிட்டு வாங்குபவர் விருப்புடன்(willing) கொடுப்பதை, விற்பவர் விருப்புடன் பெறும் தொகையே சந்தை மதிப்பு என்று **V.நாராயண கஜபதிராஜு எதிர் வருவாய் கோட்டாட்சியர், விசாகப்பட்டினம் AIR 1939 PC 98 என்ற வழக்கில் 'ப்ரிவி கவுன்சில்' (Privy Council)** கூறியுள்ளது. சந்தை விலை குறித்து மேற்படி வழக்கில் கூறியுள்ளதை பல்வேறு வழக்குகளில் உச்சநீதிமன்றமும் குறிப்பிட்டுள்ளது. இதில் முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில், விற்பவர் மற்றும் வாங்குபவர் இருவரும் விருப்புடன் ஒருமித்து ஏற்றுக்கொள்ளும் அம்சங்களாகும்.

D. நீதிமன்றங்கள் உருவாக்கிய வழிகாட்டுதல்கள் மற்றும் கோட்பாடுகள் :

நீதிமன்றம் இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது பிரிவு-23இல் குறிப்பிட்டுள்ள காரணிகளை கவனமுடன் பரிசீலித்து முடிவெடுக்கும். பிரிவு-23, ஒரு சில எடுத்துக்காட்டுகளைப் பற்றிக் குறிப்பிட்டுள்ளதே தவிர முழுமையாக அல்ல (Section 23 is only illustrative and not exhaustive AIR 1942 Bom 105(115)]. தவிர்க்க முடியாத சூழ்நிலைகளில், பொதுப்பயனுக்காக தனியாரின் நிலங்களை அரசு கையகப்படுத்தும் போது, நிலத்தை இழந்து அதை தியாகம் செய்யும் தனியாரின் நலன் பாதுகாக்க போதுமான இழப்பீடு வழங்கப்பட வேண்டும். இதைக் கருத்தில் கொண்டே ஒரு வழக்கில் உரிமை கொண்டோர் சார்பாக இச்சட்டத்தின் விதிகளுக்கு தாராள பொருள் விளக்கமும் (liberal interpretation) அரசுக்கெதிராக சட்ட விதிகள் கண்டிப்பாகவும் (strict) பொருள் விளக்கம் கொள்ளப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. [(11) 9 ind cas 228 (230)]. நீதிமன்றங்கள் பல்வேறு வழக்குகளில் பிரிவு-23இல் குறிப்பிட்டுள்ள காரணிகளை அடிப்படையாகக் கொண்டு நிலத்தின் இழப்பீட்டை தீர்மானிக்க முடியாத சூழல்களில் இழப்பீட்டைத் தீர்மானிக்க பல வழிகாட்டுதல்களையும் கோட்பாடுகளையும் உருவாக்கியுள்ளன. அவை :

1. ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறை (comparable sales method)
2. உள்ளார்ந்த மதிப்பு (Potential value)
3. மூலதன முறை (capitalisation)
4. நிபுணர் அல்லது மதிப்பீட்டாளர் கருத்து (experts or valuers opinion)
5. இதர காரணிகள் (other factors)

இனி மேற்குறிப்பிட்டவைகள் ஒவ்வொன்றையும் காண்போம்.

D.1.ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறை : ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறை என்பது ஒரு நிலத்தின் விலையை நிர்ணயிக்கும் போது அருகில் உள்ள நிலங்களின்

விற்பனையை ஒப்பிட்டு முடிவு செய்வதாகும். இது நடைமுறைக்கு உகந்த எளிதான சிறப்பு முறையாகும். ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறைக்கான உட்கூறுகள் **லக்னோ வளர்ச்சிக்குழுமம் எதிர் கிருஷ்ண கோபால் லஹோத்தி (2008) MLJ 1 1038 (1042-43)** என்ற வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதன்படி

அ. பிரிவு 4(1)இன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதிக்கு அண்மையான நேரத்தில் அந்த விற்பனை நடந்திருக்க வேண்டும்.

ஆ. ஒப்புநோக்கு விலை உண்மையானதாக (bona-fide) இருக்க வேண்டும்.

இ. விற்பனைக்கு உட்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை ஒத்ததாக இருக்க வேண்டும்.

ஈ. விற்பனைக்கு உட்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கு அருகில் இருக்க வேண்டும்.

ஒப்புநோக்கு விற்பனை முறைப்படி, ஒப்புநோக்கும் நிலத்தின் இடம், அளவு, வடிவம், காலம், பயன்பாடு அல்லது அந்நிலத்தில் அடங்கியுள்ள சாத்தியக்கூறுகள் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்துடன் ஒத்திருக்க வேண்டும். பொதுவாக, அதிக பரப்பளவுள்ள நிலத்தின் விலைமதிப்பை தீர்மானிக்கும் போது அதையொட்டியுள்ள சிறிய நிலத்தின் விற்பனை விலையுடன் ஒப்பிட முடியாது என பல்வேறு வழக்குகளில் நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளன. ஏனெனில் சிறிய நிலத்தை வாங்குவதற்கு குறைவான முதலீடு போதும் என்கிற காரணத்தினால் அதிகம் பேர் வாங்குவதற்கு முன்வருவர்.

சிறிய வீட்டுமனைகளுக்காக நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட விலையை அடிப்படையாகக் கொண்டு நிலத்தின் விலையை நிர்ணயம் செய்ய முடியாது என்பது முழுமையான முன்மொழியுரையாக (obsolute proposition) இருக்க முடியாது. உதாரணமாக நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயிக்க அடையாளம் காணப்படும் சான்றுகள் இல்லாத வழக்குகளில், வழக்கினை விசாரிக்கும் நீதிமன்றம், சிறிய வீட்டு மனைகளுக்காக செலுத்தப்பட்ட விலையுடன் ஒப்பிடலாம். இருப்பினும் இது போன்ற நேர்வுகளில் தொகையை தீர்மானிக்கும் பொழுது அவசியமான பிடித்தங்கள் (deductions) மற்றும் சரிகட்டல்கள் (adjustments) செய்யப்பட வேண்டும். (லக்னோ வளர்ச்சிக்குழுமம் எதிர் கிருஷ்ண கோபால் லஹோத்தி (2008) 1 MLJ 1038 (1042)].

D.2. உள்ளார்ந்த மதிப்பு : ஒரு நிலத்தின் விலையை நிர்ணயம் செய்யும் போது அந்நிலத்தின் உள்ளார்ந்த மதிப்பையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். உள்ளார்ந்த மதிப்பு என்பது கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் அப்போதைய சந்தை மதிப்பு மற்றும் பயனைக்குறித்து நிர்ணயிப்பதை விட, அந்நிலத்தை வாங்கும் நபர் சிறந்த முறையில் பயன்படுத்தினால் பெறக்கூடிய மதிப்பினை அடிப்படையாகக்கொண்டு கணக்கிடுவதாகும். கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் கட்டிடமாக அல்லது தொழிற்சாலைக்கான இடமாக எதிர்காலத்தில் அந்நிலம் பெறவல்ல உள்ளார்ந்த மதிப்பையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.

கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் பேருந்து நிலையம், ரயில் நிலையம், மருத்துவமனை போன்றவற்றிற்கு அருகே இருப்பின்அந்நிலத்தின் உள்ளார்ந்த மதிப்பு அதிகமாக இருக்கும். அதே சமயத்தில் சாலைக்கு வெகுத்தொலைவில் உள்ளே அமைந்திருந்தால் அதன்மதிப்பு குறைவாகவே இருக்கும்.

கையகப்படுத்தும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது நன்கு வளர்ச்சியடைந்த அருகாமையின் தாக்கம் மற்றும் அந்நிலத்தைச் சுற்றி எதிர்காலத்தில் ஏற்படக்கூடிய உள்ளார்ந்த மதிப்பு ஆகியவற்றை கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். [(1970) 83 Mad L.W. 621 (623)]. எதிர்காலத்தில் ஒரு நிலம் பெறக்கூடிய உள்ளார்ந்த மதிப்பினை பரிசீலிக்கும் போது வெறுமனே கற்பனைகளின் அடிப்படையில் கணக்கிடுவதை தவிர்க்க வேண்டும். **சிறப்பு அலுவலர் (நிலம் கையகப்படுத்துதல்) பெங்களூர் எதிர் ஆதிநாராயண செட்டி AIR 1959 SC 429,** என்ற வழக்கில் ஒரு நிலம் அல்லது கட்டிடத்தின் உள்ளார்ந்த மதிப்பு பல்வேறு சூழ்நிலைகளில் மாறுபடக்கூடியது. இசைவுத்தீர்ப்பாளர் கற்பனையைத் தவிர்த்து கூடுமான வரையில் தம் முன் உள்ள அடையாளம் காணப்படும் சான்றுகளை அடிப்படையாகக்கொண்டு கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் என்று இவ்வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

நிலத்தின் உள்ளார்ந்த மதிப்பைக் கணக்கிடுகையில், சம்பந்தமில்லாத சாத்தியக்கூறுகள் அல்லது அந்நிலம் கையகப்படுத்தியதால் ஏற்படக்கூடிய எதிர்கால வாய்ப்புகள் போன்றவை எதிர்கால அனுகூலங்களில் உள்ளடங்காது **[(1968 BLJR 123 (125-26)].** உள்ளார்ந்த மதிப்பு என்பது நெருங்கிய சம்பந்தமில்லாதது. எனவே அதை கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ள இயலாது என்று பிறிதொரு வழக்கில் **(AIR 1915 PC 174)** குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

3. மூலதன முறை : கையகப்படுத்திய நிலத்திற்கு இழப்பீட்டினை நிர்ணயம் செய்யும் பொழுது, அப்பகுதியில் நிலத்திற்கான சந்தை மதிப்பு தெரியவராத போதும், எந்த ஒரு தரநிலையும் (standard) இல்லாத போதும், சந்தை விலையை மூலதன முறையின் அடிப்படையில் தீர்மானிக்கலாம். இம்முறையில் சொத்து அமைந்திருக்கும் இடம், அவ்விடத்தில் கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடத்தின் வயது, தன்மை, உள்ளார்ந்த மதிப்பு போன்றவற்றைக் கொண்டு மூலதனத்திற்கு கிடைக்கும் வருவாய் தீர்மானிக்கப்படும். மூலதன முறைப்படி தான் சந்தை விலை தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும் என்கிற சட்டவிதிகள் ஏதுமில்லை. ஆனால் அரசு பிணைய பத்திரங்கள் (Government securities) பெறும் வட்டி மற்றும் காலத்திற்கேற்ற பணத்தின் மதிப்பு ஆகியவற்றின் தொடர்பினால் வழக்கத்தின் அடிப்படையில் இம்முறை தோன்றியதாகும்.

4. வல்லுனர் அல்லது மதிப்பீட்டாளரின் கருத்து : ஒரு தகுதியான சாட்சியாக இருப்பதற்கு வல்லுனர் என்பவர் தொழில்முறையிலான அறிவை பெற்றிருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை. அத்தகைய நபரை வழக்கின் தன்மை கருதி அனுமதிக்கத்தக்க சாட்சியாக கொள்வதற்கேற்ற சிறப்பு அனுபவம்

பெற்றிருந்தாலே போதுமானது [AIR 1971 M.P 32(38)]. கையகப்படுத்திய நிலத்தில் ஏதேனும் கட்டுமானங்கள் அல்லது மேம்பாடுகள் செய்யப்பட்டிருப்பின்அத்தகைய நிலத்திற்கேற்ற மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்வதற்கு இம்முறை பெரிதும் உதவியாக இருக்கும். இம்முறையில் உள்ள குறைபாடு என்னவெனில், இவை பெரும்பாலும் நிச்சயமற்றதாகவும் யூகத்தின் அடிப்படையிலும் இருக்கும்.

5. இதர காரணிகள் : மேற்குறிப்பிட்ட முறைகள் தவிர, இதர காரணிகளும் நிலத்தின் மதிப்பை கணக்கிட பயன்படுத்தப்படுகிறது. உதாரணமாக ஒரு பழத்தோட்டத்திற்கான மதிப்பீட்டை நிர்ணயம் செய்யும் பொழுது (a) அண்மைக்காலத்தில் விற்பனை செய்யப்பட்ட அருகாமையில் உள்ள நிலம், (b) பழத்தோட்டம் அமைக்கும் நோக்கிற்கு ஏற்ற அதன் தன்மை, (c) சந்தைக்கும் பழத்தோட்டம் அமைந்துள்ள நிலத்திற்கும் இடையே உள்ள தொலைவு போன்ற காரணிகள் முக்கியத்துவம் பெறுகின்றன. ஆனால் ஒரு பழத்தோட்டத்தை அதன் வருடாந்திர விளைச்சலின் மதிப்பைக்கொண்டு கணக்கிடுவது சரியல்ல. ஏனெனில் முதலாவதாக அந்நிலத்தின் உரிமையாளர் அதைச் சிறந்த முறையில் பயன்படுத்தாமல் இருக்கலாம். இரண்டாவதாக அத்தோட்டம் அதிக விளைச்சலை அளிக்கத் தொடங்காமல் இருக்கலாம். எனவே வேறு எந்த முறையிலும் நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ய முடியாத சூழ்நிலைகளின் போது மட்டுமே வருடாந்திர விளைச்சலின் மதிப்பைக் கொண்டு கணக்கிட வேண்டும். இருப்பினும் இது போன்ற தோட்டத்தைக் குறிப்பிட்ட விலைக்கு வாங்க முனைவு (offer) தெரிவித்தார் என்கிற சாட்சி பொருத்தமானது மட்டுமல்ல. ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டியதுமாகும். எனவே அம்முனைவின்அடிப்படையில் நிலத்தின்மதிப்பை தீர்மானிப்பது மிகச்சிறந்தது, மற்றும் கண்டிப்பாக ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியது.

86. **1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் நிறுமங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தலுக்கான வகையங்களை விரிவாகக் கூறு. (Explain the provisions relating to the 'acquisition of land for companies' under the Land Acquisition Act 1894) -Nov-2005. (அல்லது)**

❖ **1894ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளவாறு நிறுமம் என்பதை வரையறு. ஒரு நிறுமம் நிலம் கையகப்படுத்தும் நடைமுறையினை விளக்கிக் கூறு. (Define 'company' as defined under the Land Acquisition Act 1894. Explain the procedure for the Acquisition of Land by companies) -June-2006.**

SN - 101 **1894-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிறுவனம் / Company under the Land Acquisition Act, 1894 - Nov-2015**

SN - 102 நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தல் (Acquisition of Land for companies - May - 2000 May 2004.

விடைக்குறிப்பு : நிறுவனம் வரையறை - முன் ஒப்பளிப்பும் உடன்பாடும் - முந்தைய விசாரணை - கையகப்படுத்தலின் நோக்கம் - உரிய அரசுடன் உடன்பாடு - ஒப்பந்தத்தை வெளியிடுதல் - உரிமை மாற்றத்தின் மீதான தடை

1894ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பகுதி 7, பிரிவுகள் 38-A முதல் 44-A வரையிலான பிரிவுகள் நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

நிறுவனம் வரையறை : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(e)இல் வரையறுக்கப்-பட்டுள்ளவாறு 'நிறுவனம்' என்பது

(i) பிரிவு-3, உட்பிரிவு (cc)யில் குறிப்பிடப்பட்ட அரசு நிறுவனமல்லாத 1956ஆம் ஆண்டின் நிறுவனச்சட்டத்தின் பிரிவு-3இன்படி வரையறுக்கப் பட்டுள்ள ஒரு 'நிறுவனம்' ;

(ii) பிரிவு-3 உட்பிரிவு (cc)யில் குறிப்பிட்டுள்ள சங்கங்கள் அல்லாத 1860-ஆம் ஆண்டின் சங்கங்கள் பதிவுச் சட்டம் அல்லது அது தொடர்பாக மாநிலத்தில் தற்போதைக்கு நடைமுறையில் இருக்கும் ஏதேனும் ஒரு சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு சங்கம்.

(iii) பிரிவு-3 உட்பிரிவு (cc)ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கூட்டுறவு சங்கங்களைத் தவிர எந்த ஒரு மாநிலத்திலும், தற்போது நடைமுறையில் இருக்கும் கூட்டுறவுச் சங்கம் தொடர்பான ஏதேனும் ஒரு சட்டத்திற்குட்பட்ட ஒரு கூட்டுறவுச் சங்கம்.

மேற்கண்ட வரையறையின்படி, சங்கங்கள் பதிவுச் சட்டங்களின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட பாரத சேவா ஆசிரமம் சங்கம் மற்றும் 1950-ஆம் ஆண்டின் சாலை போக்குவரத்துக்கழக சட்டத்தின்படி இணைக்கப்பட்ட மாநில போக்குவரத்துக் கழகம் போன்றவை நிறுவனங்கள் ஆகும்.

ஆனால், நகராட்சி கூட்டமைப்பு (Municipal Corporation) , இந்திய உணவுக் கழகம் (Food corporation of India) , கிராம கைத்தறி நெசவாளர் வாரியம் (Khadi Gram Udyog Board) போன்றவை நிறுவனம் என்ற வரையறையில் உள்ளடங்காது.

முன் ஒப்பளிப்பும் உடன்பாடும் (பிரிவு 39)

நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பகுதி-7 -ன்கீழ் ஓர் நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்த அரசின்முன் ஒப்பளிப்பு மற்றும் அந்நிறுவனம் அரசுடன் ஓர் ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டிருக்க வேண்டும் என்பதை பிரிவு - 39 குறிப்பிடுகிறது. இவ்வாறு அரசின் முன்ஒப்புதலும் மற்றும் அரசுடன் நிறுவனம் ஓர் ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டிருந்தால்தான் பிரிவு 6 முதல் 16 மற்றும் 18 முதல் 39 வரையிலான சட்ட விதிகளைப் பயன்படுத்த முடியும்.

முந்தைய விசாரணை (Previous enquiy) (பிரிவு - 40) :

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 5-A உட்பிரிவு (2) இன் கீழான ஆட்சியரின் அறிக்கையின் பேரிலோ அல்லது கீழ்க்கண்டுள்ள விபரங்கள் குறித்து அலுவலரின் விசாரணையின் பேரிலோ, உரிய அரசுதிருப்தி அடைந்தாலொழிய, பிரிவு 39-ல் குறிப்பிட்டுள்ள அத்தகைய முன்ஒப்புதல் அரசினால் வழங்கப்பட மாட்டாது.

நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும்போது உரிய அரசின் முன்ஒப்புதலும், உடன்பாடும் தேவை என்பதை மேலே பார்த்தோம். உரிய அரசு, பிரிவு-39-ல் குறிப்பிட்டுள்ள ஒப்புதலை எப்போது அளிக்கும் என்பதை பிரிவு-40 குறிப்பிடுகிறது. சுருங்கச் சொல்லின் அரசின் ஒப்புதல் இரு பொருண்மைகளை அடிப்படையாகக் கொண்டது அவை :

(i) விசாரணை மற்றும்

(ii) அரசின் திருப்தி ஆகியவையாகும்.

பிரிவு-40, இந்நோக்கிற்கான விசாரணை முறைகளைக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு (5-A) உட்பிரிவு (2) இன்கீழ் ஆட்சியர் மேற்கொள்ளும் விசாரணை அல்லது ஒரு நிறுவனத்திற்காக அரசு நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது, அத்தகைய கையகப்படுத்தல் அந்நிறுவனத்தின் பணியாளர்களுக்கு அல்லது பொதுமக்களுக்கு பயன்படத்தக்கதா என்பதைக் கண்டறிவதற்கான விசாரணையாகும். இத்தகைய விசாரணைகளின் பேரில் உரிய அரசு கொள்ளும் மனத்திருப்தியின் அடிப்படையில்தான் தன் இசைவினை வழங்கும்.

இங்கு அரசின்திருப்தி எனக் குறிப்பிடுவது உரிய அரசின் அகநிலை திருப்தியைக் குறிக்கும். பொதுவாக அரசின் அகநிலைதிருப்தி முறையானதா இல்லையா என்பது தொடர்பான விவரங்களில் நீதிமன்றங்கள் தலையிடாது. இருப்பினும் ஓர் அரசு தீய எண்ணத்துடனோ (mala-fide) அல்லது தன்னிச்சையாக தன் விருப்ப முடிவிற்கு அதிகாரத்தை பயன்படுத்தும்போதோ அத்தகைய அரசின் முடிவில் நீதிமன்றம் தலையிடும் **அரோரா எதிர் உ.பி. மாநிலம்.,** AIR 1962 SC 764.

கையகப்படுத்தலின் நோக்கம் : பிரிவு - 40, நிறுவனங்களுக்காக நிலம் கையகப்படுத்தலின் நோக்கம் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி ;

(1) ஒரு நிறுவனத்தில் வேலை செய்பவர்களுக்கான வீடுகள் கட்டுவதற்கு அல்லது அதனுடன் நேரடியாக தொடர்புடைய வசதிகளை அளிப்பதற்காக;

(2) பொதுப்பயனுக்கான பணிக்காக அல்லது ஏதேனும் தொழிற்சாலையில் தன்னை ஈடுபடுத்திக் கொண்டுள்ள நிறுவனத்தின் பயன்பாட்டுக்காக அல்லது அந்நிறுவனத்தின் தேவைக்கான கட்டிடத்திற்காக ;

(3) பொதுமக்களின் உபயோகத்திற்கு என்று மெய்ப்பிக்கக் கூடிய ஒரு பணியை நிறைவேற்ற.

மேற்குறித்த பணிகளை ஆற்றிட ஓர் நிறுவனத்திற்கு நிலம் தேவைப்படும் பொழுது, அரசு அந்நிறுவனத்திற்காக நிலங்களை கையகப்படுத்தலாம்.

உரிய அரசுடன் உடன்பாடு (பிரிவு -41) :

அரசு ஒரு நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் போது கையகப்படுத்தலின் நோக்கம் பிரிவு 40(1) இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நோக்கங்களுக்கானது என்று திருப்தி அடையும் பொழுது, அந்நிறுவனத்தை தன்னுடன் ஒரு ஒப்பந்தத்தை ஏற்றுக் கொள்ளுமாறு கோரலாம். அத்தகைய ஒப்பந்தம் கீழ்க்காணும் விபரங்கள் குறித்து அரசுக்கு திருப்தியளிக்கும் வகையில் இருக்க வேண்டும். அவை ;

(1) உரிய அரசுக்கு நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கான செலவினை செலுத்துதல்

(2) அவ்வாறு செலுத்தப்பட்ட உடன் அந்நிலத்தை அந்நிறுவனத்திற்கு உரிமை மாற்றம் செய்தல்.

(3) நிறுவனம் அந்நிலத்தைக் கொண்டிருப்பதற்கான வரம்புரைகள் (terms)

(4) தொழிலாளர்களுக்கான வீடுகள் அல்லது அவற்றுடன் நேரடியாக தொடர்புள்ள வசதிகளாக இருப்பின், அவை எவ்வளவு காலத்திற்குள் கட்டப்படும் அல்லது அளிக்கப்படும் என்பது தொடர்பான நிபந்தனைகள் மற்றும் விதம்

(5) நிறுவனத்திற்கான கட்டிடம் அல்லது அந்நிறுவனத்தின் வேலை சம்பந்தமாக இருப்பின்அவை பொது நோக்கிற்காக இருக்கும் பட்சத்தில் அக்கட்டிடம் கட்டப்படும் அல்லது அத்தகைய வேலை முடிக்கப்படும் காலம், நிபந்தனைகள் அல்லது விதம் ; மற்றும்

(6) இதர கட்டுமானப் பணி தொடர்பாக இருப்பின் அது முடிக்கப்பட்டு பராமரிக்கப்படும் நேரம், நிபந்தனைகள் அல்லது விதம் மற்றும் பொதுமக்கள் அவற்றைப் பயன்படுத்தும் உரிமைக்கான வரையறைகள் போன்றவையாகும்.

பிரிவு 40 மற்றும் 41 ஆகிய இரண்டையும் இணைத்துப்படிக்கையில் ஓர் தெளிவான விபரம் புலப்படும். அதாவது அரசு ஒரு நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் பொழுது, கையகப்படுத்தும் நிறுவனம் எவ்வழிகளில் அந்நிறுவனத்தில் வேலை செய்யும் தொழிலாளர்கள் அல்லது பொது மக்களுக்கு உபயோகப்படும் என்பதை ஆய்வு செய்து அதில் திருப்தி அடையும் பொழுது தன்னுடைய இசைவினை தெரிவிக்கும். அதன்பின் மேற்குறிப்பிட்ட உபயோகத்தினை நடைமுறையில் எவ்வாறு தொழிலாளர்கள் அல்லது பொதுமக்கள் பயன்படுத்துவது என்பதை உறுதி செய்வதற்காக அந்நிறுவனத்துடன் ஓர் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ளும். சுருங்கக் கூறின் பிரிவு-40 நோக்கத்தையும், பிரிவு - 41, அந்நோக்கத்தினை செயல்படுத்தும் வழியை உறுதி செய்வதையும் குறிப்பிடுகிறது.

ஒப்பந்தத்தை வெளியிடுதல் : (பிரிவு-42) :

அரசு நிறுவனத்துடன் செய்து கொண்ட ஒவ்வொரு ஒப்பந்தமும் நிறைவேற்றப்பட்டவுடன் அரசிதழில் வெளியிடப்பட வேண்டும். மேலும்

பொதுமக்கள் எவ்வாறு அவ்வசதியை பயன்படுத்த வேண்டும் என்பது தொடர்பான விவரங்களும் அந்த அரசிதழில் இடம் பெற்றிருக்க வேண்டும்.

இரயில்வே அல்லது மற்ற நிறுவனங்களின் நோக்கங்களுக்காக. அவற்றுடன் ஏற்படுத்தப்பட்ட ஏதேனும் ஒரு உடன்பாட்டின் மூலம் இந்தியாவுக்கான செயலர் அல்லது மைய அல்லது மாநில அரசுகளுக்கான செயலர்கள் நிலத்தை அளிக்கக் கடமைப்பட்டிருந்தால் அத்தகைய உடன்பாட்டிற்கு இச்சட்டத்தின் பிரிவு 39-முதல் 42 வரையிலான பிரிவுகள் பொருந்தாது. அதாவது அரசு ஓர் உடன்பாட்டின் மூலம் நிலம் அளிக்க வேண்டிய கட்டாயத்தில் இருக்கையில் அவற்றிற்கு இச்சட்டத்தின் பிரிவு -39 முதல் 42 வரையிலான பிரிவுகள் பொருந்தாது.

உரிமை மாற்றத்தின் மீதான தடை : (பிரிவு -44-A) :

ஒரு நிறுவனத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டு அதனை அத்தகைய நிறுவனத்திடம் அளித்த பின், அரசின் முன் ஒப்பதலின்றி அந்நிறுவனம் அத்தகைய நிலத்தை விற்பனை, அடைமானம், கொடை, குத்தகை அல்லது வேறு வழிகளில் உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடாது. இதனை மீறி அவ்வாறு உரிமை மாற்றம் செய்தால் அத்தகைய உரிமை மாற்றம் இல்லா நிலையது(null and void) என அறிவிக்கப்பட்டு, அந்நிலம் எவ்வித வில்லங்கமும் இன்றி அரசின் வருவாய்த் துறையில் வந்தடையும். இருப்பினும் அந்நிறுவனத்திற்கு தன்தரப்பு கருத்துகளை எடுத்துரைக்க ஒரு முறையான வாய்ப்பு அளிக்கப்படாமல் எவ்வித உத்தரவும் பிறப்பிக்க மாட்டாது.

PART - C

103. அக்கறை உள்ள நபர் (அல்லது) உரிமைக் கொண்டவர். -/ Person interested - May-2000, June-2001, June-2003, May-2007, Nov-2012, Nov-2014, May-2018(v), Nov-2018(v).

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3(b), அக்கறையுள்ள நபர்கள் யாவர் என்பதை வரையறுக்கிறது. இதன்படி இச்சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் பேரில் அளிக்கப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகையினைப் பெற உரிமை கோரும் அனைத்து நபர்களும் மற்றும் அந்நிலத்தின் வசதியுரிமையில் (easement) உரிமை கொண்டுள்ள நபரும் அக்கறை உள்ள நபராகக் கருதப்படுவர்.

அக்கறை உள்ள நபர் என்பவர் நிலத்தின் உடைமையுரியவராக இருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை. இச்சொற்றொடர் பரந்த பொருளை உள்ளடக்கியது. வாடகைதாரர், குத்தகைதாரர், கீழ்க் குத்தகைதாரர், அடைமானம் பெற்றவர், வசதியுரிமையில் உரிமை கொண்டவர் போன்றோரையும் மற்ற பிறரையும் உள்ளடக்கும். பின்வரும் நபர்கள் அக்கறையுள்ள நபர்கள் என்று நீதிமன்றங்கள் குரிப்பிட்டுள்ளன :

(i) ஓங்குரிமை குத்தகைதாரர் (dominent tenement)

(ii) நிலத்தை வாங்குவதற்கு உடன்பாடு செய்து கொண்ட நபர்

(iii) பின்னடை உரிமையாளர் ;

(iv) பற்றுகைத் தீர்ப்பாணை பெற்றவர் (attaching decree holder)

(v) கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் வசதியுரிமையில் உரிமை கொண்டுள்ள நபர்;

(vi) தர்மகர்த்தவாக நியமிக்க வாய்ப்பு பெற்றவர் ;

(vii) நிலத்தின் உரிமையாளர் ;

(viii) முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டுத் தேதியின் போது உடைமையில் இருக்கும் குத்தகைதாரர் ;

(ix) மரபு வழி உரிமையோ அல்லது மாற்றத்தக்க உரிமையோ பெற்றிராத கீழ்க் குத்தகைதாரர்.

104. கூடுதல் இழப்பீடு / Additional Compensation

கூடுதல் இழப்பீடு இரண்டு வகைகளில் அளிக்கப்படுகிறது. அவை

(i) வட்டி மற்றும்

(ii) ஆறுதல் தொகை ஆகியனவாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு 23(1-A) மற்றும் 23 (2) முறையே வட்டி மற்றும் கூடுதல் தொகை தொடர்பான வாசகங்கள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவின் வாசகங்கள் நேரிடையாக வட்டி மற்றும் ஆறுதல் தொகை எனக் குறிப்பிடாவிட்டாலும் நடைமுறையில் இச்சொற்களே பயன்படுத்தப்படுகிறது.

(i) **வட்டி** : 1984 ஆம் ஆண்டில் திருத்தம் செய்யப்பட்டவாறு பிரிவு 23(1-A)-ன்படி, கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்பிற்கு வருடத்திற்கு 12% என்ற அளவிற்கு மிகாத தொகையை நீதிமன்றம் வழங்கும். இத்தொகை பிரிவு4(1)-ன் கீழ் முதல்நிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதி அல்லது ஆட்சியர் கையகப்படுத்தும் நிலத்தை சுவாதீனம் எடுத்த தேதி வரையுள்ள காலம் ஆகிய இரண்டில் எது முந்தையதோ அக்கால அளவுக்கு வழங்கப்படும். இக்கால அளவினை கணக்கிடும்போது நீதிமன்றத்தின் உத்தரவு அல்லது உறுத்துக்கட்டளையால் நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கைகள் நிறுத்தி வைக்கப்படின் அக்கால அளவு விலக்கப்படும்.

(ii) **ஆறுதல் தொகை** (Solatium) : பிரிவு 23(2); ஆறுதல் தொகை என்பது கையகப்படுத்திய நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர் கொண்டிருந்த பற்றுதல் காரணமாக வழங்கப்படுவதாகும். பொதுவாக, நிலத்தை அல்லது அந்நிலத்தின் மீது கட்டப்பட்டுள்ள வீட்டினை அனைவரும் நேசிப்பார். அதிலும் குறிப்பாக விவசாயிகள் தங்கள் நிலத்தின்மீது ஓர் உணர்வுபூர்வமான பற்றுதலைக் (Sentimental feeling) கொண்டிருப்பர். அந்நிலம் தங்களின் முன்னோர் வழியாகப் பெறப்பட்டிருக்கலாம், அல்லது தன் சொந்த கடின உழைப்பின் மூலமாகப் பெற்றிருக்கலாம். எனவே மற்ற எல்லாவற்றையும் விட அந்நபர் தனது நிலத்தை மிக அதிகமாக நேசிப்பர். இத்தகைய சூழலில் அவரது நிலத்தை

கட்டாயமாக கையகப்படுத்தும்பொழுது அந்நபரின் வேதனை அவரை மிகவும் வாட்டும். பொதுநலம் கருதி நிலம் கையகப்படுத்தும்போது இவ்வாறான தனிநபர்கள் பாதிக்கப்படுவது தவிர்க்க முடியாதது. எனவேதான் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் இயற்றியோர் இத்தகைய உணர்வுபூர்வமான பற்றுதலையும் மனதிற்கொண்டு ஆறுதல் தொகை வழங்குவதையும் இச்சட்டத்தின் பிரிவு 23(2) இல் சேர்த்தனர். ஆறுதல் தொகை என்ற சொல் பயன்படுத்தப்படாவிட்டாலும் நடைமுறையில் இப்பெயரே நிலைத்து நிற்கிறது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு 23(2) -ன்படி கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கான சந்தை மதிப்பிற்கு (மட்டும்) 30% (1984 ஆம் ஆண்டு சட்டதிருத்தத்தின்படி) தொகையினை நிலத்தினை கட்டாயமாக கையகப்படுத்தியதன் காரணமாக நீதிமன்றம் வழங்கும். இது 1984 ஆம் ஆண்டு சட்டதிருத்தத்திற்கு முன் 15% ஆக இருந்தது குறிப்பிடத்தக்கது.

105. இழப்பீட்டுத் தொகையை மறுநிர்ணயம் செய்தல் / Redetermination of the amount of compensation - Dec. 2001, June-2006, May-2007, May-2008, May-2010, May-2018(v)

இச்சட்டத்தின் பிரிவு 28-A, 1984 ஆம் ஆண்டு மைய அரசின் சட்டதிருத்தத்தின்படி சேர்க்கப்பட்டதாகும். இப்பிரிவின்படி, சில குறிப்பிட்ட சந்தர்ப்பங்களில், பிரிவு 18-இன் கீழ் இழப்பீட்டை நீதிமன்றத்தின் மூலம் நிர்ணயிக்க கோராதவர்கள்கூட நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கும் கூடுதல் இழப்பீட்டின் அடிப்படையில் தங்களுக்கான இழப்பீட்டையும் மறுநிர்ணயம் செய்யக் கோரலாம்.

இழப்பீட்டுத் தொகையை மறுநிர்ணயம் செய்யும்படி யார் கோர முடியும் : பிரிவு - 11 -ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பில் அளித்த தொகையைவிட பிரிவு-18 இன் கீழ் நீதிமன்றம் கூடுதல் இழப்பீட்டுத் தொகையை மனுதாரருக்கு வழங்குமாயின், பிரிவு 4(1) -ன்படி ஒரே அறிவிக்கையின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட மற்ற பிற நில உரிமைதாரர்கள், பிரிவு-18-ன்படி ஆட்சியருக்கு விண்ணப்பம் எதுவும் செய்யாமால் இருப்பினும் தங்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையும் நீதிமன்றத் தீர்வளிப்பு வழங்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையின் அடிப்படையில் மறுநிர்ணயம் செய்ய வேண்டி மாவட்ட ஆட்சியரிடம் எழுத்து மூலமாக வேண்டலாம் [பிரிவு -28-A(1)].

இழப்பீட்டை மறு நிர்ணயம் செய்யக் கோருவதன் கால அளவு :

பிரிவு 18-ன்கீழ் நீதிமன்றம் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் மேற்கண்ட விண்ணப்பம் செய்யப்படுதல் வேண்டும். இம்மூன்று மாத காலஅளவினை கணக்கிடும்போது, நீதிமன்றம் தீர்வளிப்பு அளித்த நாளையும் அதன் நகலைப் பெற தேவைப்பட்ட கால அளவையும் விலக்குதல் வேண்டும்.

ஆட்சியர் விசாரணை : பிரிவு 28-A உட்பிரிவு (1) கீழான விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற ஆட்சியர், உரிமை கொண்டோர் அனைவருக்கும் அறிவிப்புச் செய்து, அவர்கள் தரப்பு கேட்பதற்கு நியாயமான கால அவகாசம்

அளித்து விசாரணை நடத்தி விண்ணப்பதாரர்களுக்கு வழங்க வேண்டிய இழப்பீட்டுத் தொகையை மறு நிர்ணயம் செய்வார்.

மேற்குறிப்பிட்டவாறான ஆட்சியரின் மறுநிர்ணயத்தை ஏற்றுக் கொள்ளாத எந்த நபரும், தனது எழுத்து மூலமான விண்ணப்பத்தின் வாயிலாக இவ்விவரம் ஆட்சியரால் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு மறுநிர்ணயித்திற்காக அனுப்பிவைக்கும்படி கோரலாம். அவ்வாறு ஆட்சியரால் அனுப்படும்போது, 18 முதல் 28 வரைவிலான பிரிவுகள், பிரிவு- 18-ன் கீழ் நீதிமன்றத்திற்கு பொருந்துவது போலப் பொருந்தும்.

ஸ்ரீமதி பகவதி எதிர் ஹரியானா மாநில அரசு 1997, 2. L.W.263 (264)

பிரிவு 18-ன்கீழ் தமது விண்ணப்பத்தினை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைக்கும்படி கோரத் தவறியவர்களுக்கு மட்டுமே பிரிவு 28-A-ன்கீழ் தமது இழப்பீட்டை மறுநிர்ணயம் செய்ய விண்ணப்பிக்கும் உரிமையை இச்சட்டம் வழங்கியுள்ளது. ஆனால் பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைத்துவிட்டு அந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புக்கெதிராக உயர்நீதி மன்றத்தில் மேல்முறையீடு செய்யத்தவறிய நபர்கள் பிரிவு 28-A இன்கீழான பரிகாரத்தைப் பெறமுடியாது. அதேபோன்று பிரிவு 18-இன்கீழ் விசாரணை நீதிமன்றம் கூடுதல் இழப்பீடு வழங்கி, பிரிவு 26-இன்கீழ் தீர்ப்பாணை(decree) அளிக்கப்பட்டிருந்தால் மட்டுமே இழப்பீட்டை மறுநிர்ணயம் செய்யும் பரிகாரமும் பெறமுடியும்.

106. விகிதப் பகிர்வு அல்லது விகிதப்பங்கீடு / Apportionment - June-2001, Nov-2002, Nov.-2004.

1894 ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம் பிரிவு 29 மற்றும் 30 ஆகியவை விகிதப்பகிர்வு தொடர்பான விதிமுறைகளைக் கொண்டுள்ளது. இழப்பீட்டில் உரிமை பெற்ற நபர்கள் தங்கள் உரிமைகளின் தகுதிக்கேற்ற விகிதத்தில் இழப்பீட்டினை பகிர்ந்து கொள்வதே விகிதப் பகிர்வு எனப்படும்.

பிரிவு - 29, கையகப்படுத்திய நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டவர்க -ளிடையே பகிர்ந்தளிப்பு குறித்து உடன்பாடு இருக்கும் சூழலைப் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு-30, உரிமை கொண்டவர்களிடையே விகிதப்பகிர்வு குறித்து பூசல்(dispute)எழும் சூழல் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது.

விகிதப்பகிர்வின் குறிப்புகளைப் குறிப்பிடுதல்: (Particulars of apportionment to be specified) :

நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டுள்ள நபர்கள் பலர் இருக்கும்போது அவர்கள் இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வுக்கு உடன்படும் பட்சத்தில், விகிதப்பகிர்வு பற்றிய குறிப்புகள், தீர்வளிப்பில் குறிப்பிடப்படும் நபர்களுக்கிடையில் அத்தீர்வளிப்பு விளக்க குறிப்புகளின்சரியான தன்மைக்கு ஓர் அறுதியான் சான்றாகும். (conclusive proof).

பிரிவு 29 இன்கீழ் செய்யப்படும் இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு, பிரிவு18 -ன்கீழ் ஆட்சேபிக்காத நபர்கள் பொறுத்து அறுதியானதாகும் [(1911) 11Ind cas 304 (305) (sind)]

விகிதப்பகிர்வு குறித்த பூசல் (Dispute as to apportionment) (பிரிவு - 30): பிரிவு 11 இன்கீழ் இழப்பீட்டுத்தொகை தீர்வு செய்யப்பட்டபோது அதன் இழப்பீடு அல்லது அதன் ஒரு பகுதியின் விகிதப்பகிர்வு தொடர்பாக அல்லது அத்தகைய இழப்பீடு அல்லது அதன் ஒரு பகுதி செலுத்தப்பட வேண்டிய நபர்கள் தொடர்பாக பூசல் ஏற்படுமாயின், ஆட்சியர் அத்தகைய பூசலை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பலாம். பிரிவு-30, இரண்டு உட்கூறுகளைக் கொண்டுள்ளது. அவை ;

(1) பிரிவு-11 -ன் கீழான இழப்பீடு அறுதி செய்யப்பட்டுவிட்ட பின் விகிதப் பகிர்வு தொடர்பாக அல்லது இழப்பீட்டில் பாத்தியதை கொண்டுள்ள நபர்கள் தொடர்பாக பூசல் எழுவது :

(2) இவ்வாறான பூசல் எழுகையில் ஆட்சியர் அவற்றை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்காக குறித்தனுப்புகை (reference) செய்வது,

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-30, ஆட்சியருக்கு ஒரு விருப்புரிமையை அளிக்கிறது. இதற்கு குறித்த காலவரையறை இச்சட்டத்தில் எங்கும் குறிப்பிடப்படவில்லை. இப்பிரிவு அரசு நேரிடையாக எவ்வித உரிமையும் பெற்றிராதவைகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும்.

107. குறிப்புரை (அல்லது) குறித்தனுப்புகை (அல்லது) நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைத்தல் (அல்லது) சாட்டுகை (அல்லது) நீதிமன்றத்திற்குச் சுட்டி அனுப்புதல் / Reference, Nov-2000, June - 2001, Nov-2004, Nov-2008, Nov-2011, May-2017 (v), Nov-2017(v).

'குறித்தனுப்புகை' என்பது, ஆட்சியர் இச்சட்டத்தின்கீழ் சில பொருள்கள் குறித்து முடிவு செய்திட நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைக்கப்படுவதைக் குறிக்கும். இச்சட்டத்தின் பல பிரிவுகள் ஆட்சியர் இவ்வாறான குறித்தனுப்புகைகளை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைப்பதைக் குறிப்பிடுகின்றன.

(i) இழப்பீட்டுத்தொகை மற்றும் விகிதப் பகிர்வு தொடர்பாக குறித்தனுப்புகை செய்தல் : பிரிவு 11-ன் கீழ் ஆட்சியர் கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் பரப்பு , அந்நிலத்திற்காக மொத்தம் அனுமதிக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீடு மற்றும் உரிமை கொண்டவர்களுக்கு இடையேயான விகிதப்பகிர்வு போன்றவற்றைக் குறித்து தீர்வளிப்பு அளிக்க வேண்டும். ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்காதோர் மேற்குறிப்பிட்டவைகளில், தாங்கள் ஏற்க மறுக்கும் விபரம் குறித்து நீதிமன்றம் முடிவு செய்திடவேண்டி பிரிவு-18-ன்கீழ் ஆட்சியரிடம் விண்ணப்பம் அளிப்பார்களேயானால் ஆட்சியர் அத்தகையோரது விண்ணப்பத்தை நீதிமன்றத்திற்கு குறித்தனுப்புகை செய்வார்.

பிரிவு-11 இன்கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகை தீர்வு செய்யப்பட்ட போதும், அதன் விகிதப்பகிர்வு சம்பந்தமாக அல்லது அதன்ஒரு பகுதி செலுத்தப்பட வேண்டிய நபர்கள் சம்பந்தமாக சச்சரவு எழும்போது ஆட்சியர் அவ்வாறான சச்சரவை

அல்லது பூசலை (dispute), பிரிவு-30-ன்கீழ் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைப்பார்.

(i) இழப்பீட்டுத் தொகை மறுநிர்ணயம் செய்வதன் பேரிலான குறித்தனுப்புகை : ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை எதிர்த்து அல்லது ஏற்க மறுத்து பிரிவு-18-ன்கீழ் நீதிமன்றம் செல்லாதோர், பிரிவு 4(1)-ன்கீழான அதே அறிவிக்கையில் உள்ளடக்கப்பட்ட பிற நில உரிமையாளர்கள் நீதிமன்றத்தின் மூலம் ஆட்சியர் அளித்த தீர்வளிப்பை விடக் கூடுதல் இழப்பீடு பெறுவராயின், தமக்கும் நீதிமன்றத் தீர்ப்பின் அடிப்படையில் இழப்பீட்டுத் தொகையை பிரிவு, 28(A)-ன்கீழ் மறுநிர்ணயம் செய்திடுமாறு கோரும்பொழுது, ஆட்சியர் இவ்வாறான விண்ணப்பம் அளித்தோருக்கு அறிவிப்புச் செய்து, அவர்கள் தரப்பு கேட்பதற்கு முறையான வாய்ப்பினை அளித்து, விசாரணை நடத்தி அவர்களுக்கு சேர வேண்டிய இழப்பீட்டை மறுநிர்ணயம் செய்வார். ஆட்சியர் வழங்கும் இழப்பீட்டின் மறுநிர்ணயத்தை ஏற்றுக்கொள்ளாதோர், எழுத்து மூல விண்ணப்பத்தின் மூலம் இவ்விஷயத்தை ஆட்சியர் நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு மறுநிர்ணயத்திற்காக அனுப்பிவைக்குமாறு வேண்டும்பொழுது ஆட்சியர் நீதிமன்றத்திற்கு அவரது விண்ணப்பத்தை அனுப்பி வைப்பார்.

தற்காலிக கையுடைமை பெறுவதன் பேரிலான குறித்தனுப்புகை : இச்சட்டத்தின் பிரிவு 37-ன்கீழ் ஒரு நிலம் தற்காலிகமாக கையுடைமையிலிருந்து, அதன்நோக்கம் முடிவுறும் காலத்தில் அந்நிலத்தின் தன்மை அல்லது அது தொடர்பான வேறுவிஷயங்களில் ஆட்சியருக்கும் அக்கறையுள்ள நபர்களுக்கும் இடையே கருத்து வேறுபாடு ஏற்படுமானால் ஆட்சியர் அவ்வேறுபாட்டை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்பி வைப்பார்.

பிரிவு 49-ன்கீழ் கையகப்படுத்துகை செய்வதன் பேரிலான குறித்தனுப்புகை: பிரிவு 49-ன்கீழ் வீடு, தயாரிப்பகம் அல்லது கட்டிடம் ஆகியவற்றின் பகுதியை (Part) ஆட்சியர் கையகப்படுத்தும்போது, இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள பொருளின்படி கையகப்படுத்தும் நிலம், வீடு அல்லது கட்டிடம் அல்லது தயாரிப்பகத்தின் பகுதியா அல்லது இல்லையா என்ற கேள்வி எழும்போது அவ்விஷயத்தை நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்கு விடுவார்.

இவ்வாறு இச்சட்டத்தின் பலப் பிரிவுகள் ஆட்சியர் நீதிமன்றத்திற்கு குறிப்புரை அனுப்புவது தொடர்பானவற்றை குறிப்படுகிறது.

108. தற்காலிகமாக கையுடைமையிலெடுத்தல் (அல்லது) நிலத்தின் தற்காலிக உடைமையிலிருத்தல் (பிரிவு 35-37) : / Temporary occupation of land - May-2007, June-2009, May-2016 (v).

இச்சட்டத்தின் இப்பகுதிக்கு [பகுதி (VI)] உட்பட்டு பொதுப்பயனுக்கு அல்லது நிறுவனத்திற்காக ஏதேனும் தரிசு அல்லது உழத்தக்க நிலத்தின் கையுடைமையையும் மற்றும் உபயோகமும் தேவைப்படுகிறது என்று உரிய அரசுக்கு தோன்றும் பொழுது, அத்தகைய நிலத்தின் கையுடைமையையும், பயன்பாட்டையும் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு மிகாத, தான்தகுந்தது எனக்கருதும் கால அளவுக்கு உடைமையில் எடுத்து பயன்படுத்துமாறு ஆட்சியருக்கு உத்தரவிடலாம் பிரிவு (35(1)).

ஆட்சியர் அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கு அது சம்பந்தமான எழுத்து மூல அறிவிப்பை அளித்து, அதில் அந்நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கான நோக்கம் மற்றும் கால அளவைக் குறிப்பிட்டு, அந்நிலத்திலிருந்து அகற்றப்பட வேண்டிய பொருட்களையும் (ஏதேனுமிருப்பின்) குறிப்பிட்டு அதற்கான இழப்பீட்டை மொத்தமாகவோ அல்லது மாதாந்திர அல்லது பிறகாலமுறை அடிப்படையிலோ, அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டவர்களுக்கு இடையில் ஏற்பட்ட எழுத்து மூலமான உடன்பாட்டின்படி தனித்தனியாக அந்நபர்களுக்கு அளிப்பார்.

ஆட்சியரும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களும் இழப்பீடு மற்றும் அதன் விகிதப்பகிர்வு ஆகியவற்றைக் குறித்து கருத்து வேறுபாடு ஏற்பட்டால் ஆட்சியர் அவ்வேறுபாட்டினை முடிவுசெய்ய நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்புவார்.

நுழைவதற்கு, உடைமையில் எடுப்பதற்கு மற்றும் மீண்டும் உடைமையில் வைக்கும்போது இழப்பீடு அளிக்கப்படுவதற்குமான அதிகாரம் பிரிவு-36

பிரிவு 35இன்கீழ் ஏற்படுத்திக் கொண்ட ஒப்பந்தப்படி இழப்பீடு செலுத்துவது அல்லது அத்தகைய ஓர் ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்துவது அல்லது நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்புவது ஆகியவற்றிற்குப்பின் ஆட்சியர் அந்நிலத்தில் நுழைந்து உடைமையில் எடுத்து மேற்குறிப்பிட்ட ஒப்பந்த நிபந்தனைகளின்படி பயன்படுத்தலாம் அல்லது பயன்படுத்த அனுமதிக்கலாம்.

ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்ட கால அளவு முடிந்தவுடன், ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்படாத, நிலத்தில் ஏற்பட்ட சேதத்திற்காக (எவையேனும் இருப்பின்) நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர்களுக்கு ஆட்சியர் இழப்பீடு அளிக்கலாம். மேலும் அந்நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோர்களை மீண்டும் உடைமையில் வைக்கலாம்.

ஒப்பந்தக்காலம் தொடங்குவதற்கு உடன் முன்னர் (immediately before) அந்நிலம் பயன்படுத்தப்பட்டுக் கொண்டிருந்த நோக்கத்திற்கு பொருத்தமற்றதாக அந்நிலம் ஆகிவிட்டால், நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டுள்ள நபர்கள் வேண்டிக்கொள்வதன் பேரில் உரிய அரசு இச்சட்டத்தின் படியான பொது நோக்கத்திற்காக அல்லது நிறுவனத்திற்காக நிரந்தரமாகத் தேவைப்படுவது போல் அந்நிலத்தைக் கையகப்படுத்தும்.

நிலத்தன்மை குறித்த வேறுபாடுகள், பிரிவு 37 :

ஒப்பந்த கால அளவு முடிவடையும்போது ஆட்சியர் மற்றும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர்கள் ஒப்பந்தத்தில் கூறப்பட்ட நிலத்தின்தன்மை அல்லது அது சம்பந்தமான வேறு விஷயங்கள் குறித்து கருத்து வேறுபாடு கொள்வார்களேயானால் ஆட்சியர் அவ்வேறுபாட்டை நீதிமன்றம் முடிவு செய்திட அனுப்பி வைப்பார்.

அத்தியாயம் - XI

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகையில் நியாய இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுக்குடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டம்

(The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013)

PART - A/B

87. 1894-ஆம் ஆண்டின் நில எடுப்புச் சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளிலிருந்து 2013-ஆம் ஆண்டின் நில எடுத்தல் இழப்பீடு, மீள் குடியேற்றம் மற்றும் மறுகுடியமர்த்துதலின் சிறப்பியல்புகள் எவ்வாறு வேறுபடுகின்றன? (How the salient features of the 1894 Land Acquisition Act differ from the salient features of the Land Acquisition Compensation Rehabilitation and Re-settlement Act, 2013) - May-2017 (அனைது)

❖ 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பில் நியாய இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத் தன்மை மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகளைக் குறிப்பிடவும். (Mention the salient features of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013)

2013-ஆம் ஆண்டின் நில எடுப்பில் நியாய இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத் தன்மை மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் பின்வருமாறு:

(1) தன்னிறைவு பெற்ற சட்டம் (Self-contained code): 2013-ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையக்கப்படுத்தல் சட்டம், 13 அத்தியாயங்களில் 114 பிரிவுகளையும் மற்றும் நான்கு அட்டவணைகளையும் கொண்ட ஓர் முழுமையான சட்டமாகும். இச்சட்டம், நிலம் கையகப்படுத்துதல் மட்டுமின்றி, நிலம் கையகப்படுத்துதலினால் பாதிக்கப்படும் மக்களுக்கான மறுவாழ்வு (Rehabilitation) மற்றும் மறுக்குடியமர்வு (Resettlement) தொடர்பான பொருள்களையும் தன்னகத்தே கொண்டதாகும்.

(2) பொதுப்பயன் (Public purpose): 'பொதுப்பயன்' என்பதன் வரையறை, பிரிவு - 3 (za)-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் இப்பிரிவு பொதுப்பயன் என்பது பிரிவு-2(1)ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நடவடிக்கைகள் என்பதை

மட்டுமே குறிப்பிடுவதால், பொதுப்பயன் என்பதை, பிரிவு-2(1)ல் இருந்து அறிந்து கொள்ளலாம். 2013-ஆம் ஆண்டுச் சட்டம் பொதுப்பயன் என்பதனுள். நிலம் கையகப்படுத்தும்திட்டத்தினால் பாதிக்கப்படும் குடும்பங்களுக்கானதிட்டத்தையும் [பிரிவு-2(1) (cc)] உள்ளடக்கியிருப்பது பாரட்டத்தக்கதாகும்.

(3) முன் ஒப்புதல் (Prior Consent): தனியார் நிறுவனங்களின் நோக்கங்களுக்காக, உரிய அரசு, நிலம் கையகப்படுத்துகையில், பாதிக்கப்படும் குடும்பங்களில் குறைந்தபட்சம் 80 சதவிகித குடும்பங்களின் முன்ஒப்புதல் பெறப்பட வேண்டும் என்றும், பொது மற்றும் தனியார் துறைகளின் கூட்டாண்மைதிட்டங்கள் பொறுத்து, பாதிக்கப்படும் குடும்பங்களில், குறைந்தபட்சம் 70 சதவிகித குடும்பங்களின் முன்ஒப்புதல் பெறப்பட வேண்டும் என்கிற புதிய மற்றும் சிறப்பான வாசகத்தை, பிரிவு - 2(2)-ன் விலக்கு வாசகம் குறிப்பிடுகிறது.

(4) வரையறைகள் (definitions): இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3, 'பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்கள்', 'கையகப்படுத்தலின் பேரிலான செலவு' (cost of acquisition), 'செயல்படத் தகுதி பெற்றவர்' (entitled to act), 'நில உரிமையாளர்', 'நிலம் தேவைப்படும் அமைப்பு' (requiring body), 'மறுக்குடியமர்வு பகுதி' (resettlement area) உள்ளிட்ட, 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் இடம்பெறாத சொற்களுக்கான வரையறைகளையும் கொண்டுள்ளது.

(5) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு மற்றும் பொதுப்பயன் (Social Impact Assessment and Public Purposes): இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம் -II, 4 முதல் 9 வரையிலான பிரிவுகள், சமூகத்தாக்கம் மற்றும் பொதுப்பயனை தீர்மானிப்பது தொடர்பான பொருள்கள் குறித்து குறிப்பிடுகிறது. உரிய அரசு, தம்மால் பிரிவு-7(2)-ன் கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட சுதந்திரமான பல்துறை வல்லுனர் குழுவின் (Independent Multi-disciplinary Expert Group) மூலம் சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கை செய்யப்படுவதை உறுதி செய்ய வேண்டும்.

(6) உணவுப் பாதுகாப்பினை பாதுகாத்தல் (safeguarding food security): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-10, உணவுப் பாதுகாப்பினை, பாதுகாப்பது தொடர்பான சிறப்பு வகையங்களைக் கொண்டுள்ளது குறிப்பிடத்தக்கதாகும். இப்பிரிவு, நீர்ப்பாசன வசதி கொண்ட, பல்வகைப் பயிர் விளையும் நிலங்களை கடைசிக்கட்ட நடவடிக்கையாக மட்டுமே கையகப்படுத்த வேண்டும் என்பதையும், எப்பொழுதெல்லாம், நீர்ப்பாசன வசதி கொண்ட பல்வகை பயிர் விளையும் நிலம் கையகப்படுத்தப்படுகிறதோ, அப்பொழுதெல்லாம், அதற்கு சமமான பரப்பளவுள்ள தரிசு நிலம், வேளாண்மை நோக்கத்திற்காக மேம்படுத்தப்படும் என்பதையும் குறிப்பிடுகிறது.

(7) முதனிலை அறிவிக்கை (Priliminary notification): இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 11, நிலம் கையகப்படுத்துவது குறித்த முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்வது குறித்த வாசகங்களை குறிப்பிடுகிறது. மேலும் முதனிலை அறிவிக்கையில் உள்ளடங்கிய விவரங்களை, நிலம் கையகப்படுத்தவிருக்கும்

பகுதி அமைந்துள்ள உள்ளாட்சி அமைப்பில் நடத்தப்படும் கூட்டத்தில் அறிவிக்கப்படவும் [பிரிவு-11 (2)], பொது நோக்கத்தின் தன்மை குறித்த அறிக்கை, பாதிக்கப்பட்ட நபர்களை இடம் பெயரச் செய்வதற்கான அவசியத்தின் காரணங்கள், சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கையின் சுருக்கம் மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுக்குடியமர்வு நோக்கத்திற்காக நியமிக்கப்பட்டுள்ள நிருவாகி குறித்த தகவல்களையும் முதனிலை அறிக்கை கொண்டிருக்க வேண்டும் என்பதையும் குறிப்பிடுகிறது [பிரிவு-11(c)].

(8) சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கை காலாவதியாகுதல் (Lapse of Social impact assessment): பிரிவு-7-ன்கீழ், வல்லுனர் குழு சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கை அளித்த தேதியில் இருந்து 12 மாதங்களுக்குள் முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்யப்படாமல் இருப்பின், அது காலாவதியானதாக கருதப்பட வேண்டும் என்றும் அதன்பின் பிரிவு-11-ன் கீழான நிலக் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கைக்கு முன்னர், மீண்டும் ஓர் புதிய சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என்பதையும் பிரிவு-14 குறிப்பிடுகிறது.

(9) எதிர்ப்புகளை கேட்டல் (hearing of objections): முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியில் இருந்து அறுபது நாட்களுக்குள் கையகப்படுத்தும் நிலம் குறித்து அக்கறையுள்ள நபர்கள் தெரிவிக்கும் எதிர்ப்புகள் கேட்பது குறித்து பிரிவு-15 குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்ட நபர்கள் (i) கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலத்தின்பரப்பு மற்றும் அதன் பொருந்தும் தன்மை, (ii) பொதுப்பயனுக்காக என்று குறிப்பிடப்பட்ட நோக்கத்தில் உள்ள நியாயத்தன்மை மற்றும் (iii) சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கையின் முடிவுகள், தொடர்பான தங்களின் எதிர்ப்புகளை தெரிவிக்கலாம்.

(10) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு (Rehabilitation and Resettlement): முதனிலை அறிக்கை வெளியீட்டிற்கு பின், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆட்சியர் (Administrator), கையகப்படுத்துதலினால் பாதிக்கப்பட்ட மற்றும் இடம் பெயர வேண்டிய நபர்கள் குறித்த மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான வரைவு தயாரிப்பது குறித்து பிரிவு-16-ம், மாவட்ட ஆட்சியர், அத்தகைய வரைவை மறுஆய்வு செய்து அத்துடன் தனது பரிந்துரைகளையும் சேர்த்து அதனை மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆணையரிடம் அளிப்பது குறித்து பிரிவு-17-ம் குறிப்பிடுகிறது. ஆணையர், தாம் ஏற்பு செய்த மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வின் வரைவினை, கையகப்படுத்தும் நிலம் அமைந்துள்ள உள்ளாட்சி அமைப்புகளிலும் மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர், வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் பொதுமக்களுக்கு கிடைக்கச் செய்வது குறித்து பிரிவு-18-ம், உரிய அரசு நிலம் கையகப்படுத்தல் குறித்த விளம்புகையை வெளியீடு செய்வது குறித்து பிரிவு-19(1)-ம் குறிப்பிடுகிறது. விளம்புகை வெளியீட்டின்போது, கண்டிப்பாக அத்துடன் சேர்த்து மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வின் சுருக்கமும் (summary) வெளியிடப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு-19(2)- குறிப்பிடுகிறது.

(11) 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டம் காலக் கழிவானதாக கருதப்படுதல் (1894 Act be deemed to have lapsed): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-24, சிலக்குறிப்பிட்ட நேர்வுகளில், 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ் மேற்கொள்ளப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்துதல் நடவடிக்கைகள் காலக்கழிவானதாக கருதப்பட வேண்டும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ் தொடங்கப்பட்ட நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையில், அச்சட்டத்தின் பிரிவு-11-ன்கீழ் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படாமல் இருந்தால், இழப்பீட்டினை தீர்மானிப்பது குறித்த 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தும் [பிரிவு-24 (1)(a)]. 1894 ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு 11-ன்கீழ் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட்டிருந்தால், 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்ட வகையங்களின் கீழான நடவடிக்கைகளே, அச்சட்டம் நீக்கப்படாதது போல் கருதப்பட்டு தொடரப்படும் [பிரிவு-24(1) (b)]. 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகள் தொடங்கப்பட்டு, 2013-ஆம் ஆண்டுச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்து ஐந்து அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட ஆண்டுகளுக்கு முன்னரே, பிரிவு-11-ன் கீழான தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட்டிருந்தும், நிலத்தின் உடைமை (சுவாதீனம்) பெறப்படாமல் இருந்தால் அல்லது இழப்பீடு அளிக்கப்படாமல் இருந்தால், அத்தகைய நடவடிக்கைகள் காலக்கழிவானதாக கருதப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு - 24 (2) குறிப்பிடுகிறது.

(12) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பான தீர்வளிப்பு (Rehabilitation and Resettlement Award): நிலம் கையகப்படுத்தியதால் பாதிக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும், இச்சட்டத்தின்அட்டவணை - II-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் தகுதி வரம்பிற்கு உட்பட்டு மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பான தீர்வளிப்பினை ஆட்சியர் அளிக்க வேண்டும் என்பதை பிரிவு-31, குறிப்பிடுகிறது. உரிய அரசு, அறிவிக்கையின் மூலமாக அத்தியாவசிய பண்டங்களின் விலையேற்றத்தை கவனத்தில் கொண்டு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான தொகையின் வீதத்தை உயர்த்தலாம் என்பதை இப்பிரிவின் விலக்கு வாசகம் குறிப்பிடுகிறது. குறிப்பாக, இச்சட்டத்தின்கீழ் வரையறுக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு மறுகுடியமர்வு பகுதியிலும், இச்சட்டத்தின் அட்டவணை - III-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு குறைந்தபட்ச அடிப்படை கட்டமைப்பு வசதிகள் அனைத்தையும் ஆட்சியர் உறுதி செய்ய வேண்டும் என்ற சிறப்பான வாசகத்தை பிரிவு-32, குறிப்பிடுகிறது. மேலும் நிலம் கையகப்படுத்தல் காரணமாக இரண்டாவது அல்லது அதனை தொடர்ந்த தடவைகளில் இடம் பெயரும் குடும்பங்களுக்கு இச்சட்டத்தின்கீழ் தீர்மானிக்கப்படும் இழப்பீட்டினைவிடக் கூடுதலான இழப்பீட்டை ஆட்சியர் செலுத்த வேண்டும் என்பதை பிரிவு-39 குறிப்பிடுகிறது.

(13) அவசரத் தேவைகளுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் (Land acquired for in cases of emergency): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-21-ன்கீழ் அக்கறை கொண்ட நபர்களுக்கு அறிவிப்பு செய்த தேதியில் இருந்து முப்பது நாள்

முடிவு பெற்ற பின்னரான எந்தவொரு காலத்திலும், ஆட்சியர், அவசரத் தேவைகளுக்காக, கையகப்படுத்தும் நிலம் குறித்த தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படாமலே, நிலத்தின் உடைமையை பெறுவதற்கு பிரிவு-40 அதிகாரம் அளிக்கிறது. இப்பிரிவு, 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் பிரிவு-17ஐ ஒத்ததாகும். இருப்பினும், அவசரத் தேவைகள் என்பதன் எல்லை, 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் சுருக்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது, பாதுகாப்பு நலனுக்காக அல்லது தேசிய பாதுகாப்பு தேவைக்காக அல்லது இயற்கை பேரழிவின் காரணமானத் தேவை அல்லது பாராளுமன்றத்தின் ஒப்புதல் பெறப்பட்ட அவசரத் தேவைகளுக்கு மட்டுமே இப்பிரிவை பயன்படுத்த முடியும். 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின்கீழ் அவசரத் தேவைகள் அல்லாத நோக்கங்களுக்கும் பிரிவு-17 பயன்படுத்தப்பட்டதை எண்ணற்ற வழக்குகளில் நீதிமன்றங்கள் கண்டித்துள்ளது குறிப்பிடத்தக்கது.

(14) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்கள் (Special provisions for scheduled castes and scheduled Tribes): அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்களை பிரிவு-41 மற்றும் 42, குறிப்பிடுகிறது. கூடுமானவரை அட்டவணைப் பகுதிகளில் நிலக் கையகப்படுத்தல் செய்யக்கூடாது என்றும், ஒருவேளை கையகப்படுத்தப்படின் அது வெளிப்படையாக அறியக்கூடிய கடைசிக் கட்ட நடவடிக்கையாகத்தான் (demonstrable last resort) இருக்க வேண்டும் என்பதையும், பாதிக்கப்பட்ட அட்டவணைப் பழங்குடியினர், தங்களின் இனம், மொழி மற்றும் கலாச்சார அடையாளங்களை பேணுவதற்காக கூடுமானவரையில் அட்டவணைப் பகுதியில் மறுகுடியமர்விற்கு முன்னுரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும் என்பதையும் பிரிவு-41, குறிப்பிடுகிறது. பாதிக்கப்பட்ட பகுதியில், அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணை பழங்குடியினருக்கு கிடைக்கப்பெற்ற இட ஒதுக்கீடு மற்றும் பிற ஆதாயங்கள் அனைத்தும் மறுகுடியமர்வு பகுதியிலும் தொடர்ந்து நீடிக்கப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு-42, குறிப்பிடுகிறது.

(15) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான விதம் மற்றும் நடைமுறை (Procedure and manner of R&R): இசசட்டத்தின்அத்தியாயம் - VI, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான விதம் மற்றும் நடைமுறை பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இந்த அத்தியாயம், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆட்சியரை நியமித்தல் (பிரிவு-43), மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆணையரை நியமித்தல் (பிரிவு-44) மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியரை தலைவராகக் கொண்ட திட்ட அளவிலான (project level) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு குழுவை ஏற்படுத்துதல் (பிரிவு-45) குறித்து குறிப்பிடுகிறது.

(16) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வினை கண்காணிப்பதற்கான தேசிய மற்றும் மாநிலக்குழு (National and State Monitoring Committees for R&R): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-48, தேசிய அளவில் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டங்களை மறு ஆய்வு செய்யவும் மற்றும் கண்காணிப்பதற்குமான குழு ஏற்படுத்துவது குறித்தும், பிரிவு-50, மாநில அளவில்

மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டங்களின் மறுஆய்வு மற்றும் கண்காணிப்பதற்கான குழு ஏற்படுத்துவது குறித்தும் குறிப்பிடுகின்றன.

(17) நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு அதிகார அமைப்பை ஏற்படுத்துதல் (Establishment of Land Acquisition, R&R Authority): உரிய அரசு, அறிவிக்கையின் மூலம், நிலம் கையகப்படுத்தல், இழப்பீடு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பாக எழும் சச்சரவுகளை விரைவாக தீர்வு செய்திட, நிலக் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு அதிகார அமைப்பு எனப்படும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அதிகார அமைப்புகளை அறிவிக்கையின் மூலம் இச்சட்டத்தின் கீழான ஆள்வரை அதிகாரத்தை செயல்படுத்துவதற்காக ஏற்படுத்தும். மேலும் உரிய அரசு, அதன்அறிவிக்கையில், அதிகார அமைப்பு, பிரிவு-64-ன்கீழ் பெறும் குறித்தனுப்புகைகளை அனுமதிப்பது மற்றும் முடிவு செய்வது தொடர்பான அதிகாரங்களை செயல்படுத்தும் ஆள்வரை எல்லையையும் குறிப்பிட வேண்டும் (பிரிவு-51). உரிய அரசின் அறிவிக்கை மூலம் நியமிக்கப்படும் அதிகார அமைப்பு முன்னிலை அலுவலர் (Presiding officer) எனப்படும் ஒரு நபரை மட்டுமே கொண்டிருக்கும்.

1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக் கொள்ளாதவர்கள், எழுத்துமூலமாக ஆட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து, அவ்விவரத்தை நீதிமன்றத்தின் பார்வைக்கு அனுப்புமாறு வேண்டும் நடைமுறை இருந்தது. தற்போது 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக் கொள்ளாதவர்கள், எழுத்துமூலமாக ஆட்சியரிடம் விண்ணப்பித்து, தங்களின் தகராறு குறித்த விவரத்தை அதிகார அமைப்பின்முடிவிற்காக குறித்தனுப்புகை செய்யும் நடைமுறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

(18) உயர்நீதிமன்றத்தில் மேன்முறையீடு செய்தல் (Appeal to High Court): இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 64-ன்கீழ், நிலக் கையகப்படுத்தல் இழப்பீடு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான முன்னிலை அலுவலரின் தீர்வளிப்பினால் பாதிக்கப்பட்ட, நிலம் தேவைப்படும் அமைப்பு (requiring body) அல்லது எந்தவொரு நபரும், அத்தீர்வளிப்பு தேதியில் இருந்து 60 நாட்களுக்குள் மேன்முறையீடு செய்யலாம். (பிரிவு-74).

(19) பல்வகை (Miscellaneous): இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம் -XII, 91 முதல் 114 வரையிலான பிரிவுகள் பல்வகை பொருள்கள் குறித்து குறிப்பிடுகிறது. இவற்றில் பிரிவு-102, இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை எவ்வித மேம்பாடுகளும் செய்யாமல், ஐந்து வருடங்களுக்குள், எந்தவொரு நபருக்கும் மறுபயன் பெற்று மாற்றம் செய்தால், அந்நில விற்பனைத்தொகையில் 40 சதவிகிதத்தை, அத்தகைய நிலம் எவர்களிடமிருந்து பெறப்பட்டதோ, அத்தகைய நபர்களின் நில அளவிற்கு ஏற்ப தொகையை பகிர்வு செய்து அளிக்கப்பட வேண்டும் என்பதை குறிப்பிடுகிறது.

மைய அரசு, இச்சட்டத்தின் கீழான இழப்பீட்டின் அளவை குறைக்காமல் அல்லது இச்சட்டத்தின்கீழான மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான

வகையங்களை நீர்த்துப் போகச் செய்யாமல், அறிவிக்கையின் மூலம் இச்சட்டத்தின் கீழான எந்தவொரு அட்டவணையையும் திருத்துவதற்கு பிரிவு-106, அதிகாரம் அளிக்கிறது.

நிலம் கையகப்படுத்தல் தொடர்பான மாநில அரசின் சட்டம் அல்லது வகுக்கப்பட்ட கொள்கை, இச்சட்டத்தின்கீழ் கணக்கிடப்படும் இழப்பீட்டிற்கான தொகையைவிட கூடுதல் இழப்பீடு அளிப்பதாக இருப்பின், அத்தகைய கூடுதல் இழப்பீட்டினையும் மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வினை தேர்வு செய்யும் உரிமையை பிரிவு-108, அளிக்கிது.

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-110, மைய அரசு, பாராளுமன்றத்தில் முன்னிலையிட்டு இச்சட்டத்தின் கீழான விதிகளைச் செய்யும் அதிகாரத்தையும், மாநில அரசுகள் சட்டமன்றத்தில் முன்னிலையிட்டு இச்சட்டத்தின்கீழ் விதிகளைச் செய்யும் அதிகாரம் குறித்து பிரிவு-111-ம் குறிப்பிடுகின்றன. இருப்பினும், மைய மற்றும் மாநில அரசுகளின் இத்தகைய விதிகளைச் செய்யும் அதிகாரம், முன்வெளியீட்டிற்கு (previous publication) பின்னரே செய்யப்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனையை பிரிவு-112, மைய, மாநில அரசுகளுக்கு விதிக்கிறது.

பிரிவு - 114, 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தை நீக்கறவு செய்கிறது.

88. 'சமூக தாக்க மதிப்பீடு' என்றால் நீவீர் அறிவதென்ன? சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ளும் முறை குறித்து 2013 ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வகையங்களை விவரிக்கவும். (What do you know about Social Impact Assessment? Describe the provisions in respect of carrying out the Social Impact Assessment under the Land Acquisition Act, 2013).

SN - 109 சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு / Social Impact Assessment, Nov-2016

விடைச்சுருக்கம்: 1. சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு - 2. சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு செய்யும் முறை - 3. சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டின் ஆய்வில் உள்ளடக்க வேண்டிய பொருண்மைகள் - 4. சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டின் ஆய்வில் உள்ளடக்க வேண்டிய காரணிகள் - 5. சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு தொடர்பான பொதுக்கேட்பு - 6. சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு ஆய்வினை வெளியீடு செய்தல் - 7. சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கை ஓர் வல்லுனர் குழுவினால் மதிப்பிடப்படுதல் - 8. வல்லுனர் குழு - 9. வல்லுனர் குழுவின் பரிந்துரைகள் - 10. நிலக் கையகப்படுத்தல் மற்றும் சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கையின் முனைவுகளை உரிய அரசு ஆய்வு செய்தல் - 11. சமூகத்தாக்க மதிபீடு செய்யப்படுவதினின்று விலக்களிப்பு - 12. சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கை காலாவதியாகுதல்.

(1) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு (Social impact assessement):

சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு என்பது, ஓர் பொது நோக்கத்திற்கானதிட்டத்தை செயல்படுத்துவதற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும்போது. கையகப்படுத்தும் நிலத்தில் வசிக்கும் குடும்பங்கள், அரசு மற்றும் தனியார் சொத்துக்கள், கட்டமைப்புகள், நீர் ஆதாரங்கள் உள்ளிட்டவற்றிற்கு ஏற்படும் எதிரிடை விளைவுகளை (adverse effects) மதிப்பீடு செய்வதாகும். சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு செய்வது, மேற்கொள்ளவிருக்கும் பொது நோக்கத்திற்கான திட்டம் உள்ளார்ந்து கொண்டுள்ள ஆதாயங்கள், அத்திட்டத்தினால் ஏற்படும் எதிரிடை விளைவுகளை விஞ்சுவதாக (exceed) உள்ளதா அல்லது இல்லையா என்பதை முன்கூட்டியே உறுதி செய்து,திட்டத்தினால் ஏற்படும் உள்ளார்ந்த ஆதாயங்கள், எதிரிடை விளைவுகளை விடக் கூடுதலாக இருப்பின்அதனை அனுமதிக்கவும், இதற்கு முரணாக இருப்பின்அத்திட்டத்தைக் கைவிடவும் அல்லது குறைந்த அளவு சமூகத் தாக்கத்தை ஏற்படுத்தும் இடத்தில் அத்திட்டத்தை செயல்படுத்தவும் உரிய அரசு முடிவு செய்வதற்கு அடிப்படையாக அமைவதே சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு செய்வதன் நோக்கமாகும். இது தவிர, 2013-ஆம் ஆண்டின்நில எடுப்புச் சட்டம், நில எடுப்பு செய்வதில் வெளிப்படைத்தன்மையை உறுதி செய்வதால், பாதிக்கப்படும் நபர்களுக்கும், அத்திட்டத்தினால் ஏற்படும் எதிரிடை விளைவுகள் குறித்து முன்கூட்டியே அறியச் செய்வதும் இதன்நோக்கமாகும்.

(2) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு செய்யும் முறை (Procedure for carrying out social impact assessement):

பொது நோக்கத்திற்காக, உரிய அரசு, நிலம் கையகப்படுத்த எண்ணும் போது பாதிக்கப்படும் பகுதி பொறுத்து, கிராம அளவில் அல்லது வட்டார அளவில், நேர்விற்கேற்ப தொடர்புடைய ஊராட்சி (Panchayat), நகராட்சி (Muncipality) அல்லது மாநகராட்சியை (Municipal Corporation) ஆலோசித்து அரசின் அறிவிக்கையில் இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் முறை மற்றும் அத்தகைய தேதியிலிருந்து சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டினை மேற்கொள்ள வேண்டும். (பிரிவு - 4 உட்பிரிவு - 1).

உட்பிரிவு -1-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட ஆலோசனையின் தொடக்கம் மற்றும் சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டின் ஆய்வு குறித்த உரிய அரசின் அறிவிக்கை நேர்விற்கு ஏற்ப, ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியின் வட்டார மொழியிலும் மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர் மற்றும் வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களில் கிடைக்கச் செய்யவும் மற்றும் உரிய அரசின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் (uploaded on the website) செய்யப்பட வேண்டும். (பிரிவு-4, உட்பிரிவு-2).

உரிய அரசு, சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு ஆய்வை மேற்கொள்ளும்போது, நேர்விற்கேற்ப, ஊராட்சி, கிராம சபை, நகராட்சியின் பிரதிநிதிகளுக்கு போதுமான பிரதிநிதித்துவம் அளிக்கப்பட்டுள்ளதை உறுதி செய்ய வேண்டும். மேலும் சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு குறித்த ஆய்வு அது தொடங்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு மாதத்திற்குள் நிறைவடைவதை உரிய அரசு உறுதி செய்ய வேண்டும்.

(3) சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு ஆய்வில் உள்ளடக்க வேண்டிய பொருண்மைகள் (Matters to be included in social impact study): சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டின் ஆய்வு, மற்ற பொருண்மைகளுடன், கீழ்க்கண்ட அனைத்து பொருண்மைகளையும் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(அ) மேற்கொள்ளப்படும் கையகப்படுத்தல் பொது நோக்கத்திற்கு தகுதி பெறுமா என்கிற மதிப்பீடு;

(ஆ) பாதிக்கப்படும் குடும்பங்களின் உத்தேச மதிப்பீடு மற்றும் அவர்களுள் இடம் பெயர வாய்ப்புள்ள குடும்பங்களின் எண்ணிக்கை;

(இ) மேற்கொள்ளவிருக்கும் கையகப்படுத்தலினால் பாதிக்கப்படும் அரசு மற்றும் தனியார் நிலங்கள், வீடுகள், குடியமர்வுகள் மற்றும் இதர பொது சொத்துக்கள்;

(ஈ) கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் அளவு, அத்திட்டத்திற்காக தேவைப்படும் குறைந்தபட்ச அத்தியாவசிய அளவுதானா?;

(உ) மாற்று இடத்தில் நிலம் கையகப்படுத்துவது கவனத்தில் கொள்ளப்பட்டதா மற்றும் அது பொருத்தமற்றது என்பது உணரப்பட்டதா?;

(ஊ)திட்டத்தின் சமூகத் தாக்க ஆய்வு மற்றும் அவற்றினை எதிர்கொள்ளும் முறை மற்றும் செலவு மற்றும் இத்திட்டத்தின் ஒட்டுமொத்த செலவில் இவ்வினங்களின் தாக்கமும் அதற்கெதிரான திட்டத்தின் ஆதாயங்களும் - (பிரிவு-4, உட்பிரிவு-4).

(4) சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு ஆய்வில் உள்ளடக்க வேண்டிய காரணிகள் (Factors to be included in social impact study):

சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு ஆய்வு மேற்கொள்ளும்போது உரிய அரசு,திட்டத்தின் தாக்கத்தினால் பாதிப்பிற்கு உள்ளாகும் குடும்பங்களின் வாழ்வாதாரம், அரசு மற்றும் சமுதாய சொத்துக்கள், சொத்துக்கள் மற்றும் கட்டமைப்புகள் குறிப்பாக சாலைகள், பொது போக்குவரத்து, வடிகால், சுகாதாரம், குடிநீர் ஆதாரங்கள், கால்நடைகளுக்கான நீர் ஆதாரங்கள், சமுதாயக் குளங்கள், மேய்ச்சல் நிலங்கள், தோட்டங்கள், அஞ்சல் அலுவலகங்கள், நியாய விலைக்கடைகள், உணவு சேமிப்பு கிடங்குகள், மின்விநியோகம், உடல்நல பாதுகாப்பு வசதிகள், பள்ளிகள் மற்றும் கல்வி அல்லது பயிற்சி வசதிகள், சத்துணவு கூடங்கள், குழந்தைகள் பூங்காக்கள், வழிபாட்டு இடங்கள் - பழங்குடி மக்களுக்கான பாரம்பரிய அமைப்புகளுக்கான நிலம் மற்றும் இறந்தவர்களை புதைப்பதற்கான (burial) மற்றும் எரியூட்டும் (cremation) இடங்கள் ஆகிய காரணிகளையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும் - (பிரிவு-4, உட்பிரிவு-5).

உரிய அரசு, சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு ஆய்வினை நடத்தும் அதிகாரி, உட்பிரிவு-5-ல் குறிப்பிட்ட காரணிக்கு ஏற்படும் தாக்கத்தினை சீர்படுத்துவதற்காக மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய நடவடிக்கைகளின் பட்டியலை உள்ளடக்கிய சமூகத் தாக்க மேலாண்மைத்திட்டத்தை (social impact management plan) தயாரித்திட

கோர வேண்டும் மற்றும் அத்தகைய நடவடிக்கைகள், பாதிக்கப்பட்ட பகுதியின் நடைமுறையில் இருந்த மைய அல்லது மாநில அரசுகளின் அத்தகைய திட்டத்தின் கீழான நடவடிக்கைகளுக்கு குறைவில்லாமல் இருக்க வேண்டும் - (பிரிவு-4, உட்பிரிவு-6).

(5) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு தொடர்பான பொதுக்கேட்பு (Public hearing for social impact assessement):

உரிய அரசு, பிரிவு-4-ன்கீழ் சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ள வேண்டிய தேவை எழும் நேர்வுகளில் எல்லாம், நில எடுப்பினால் பாதிக்கப்படும் இடத்தில் பொதுக்கேட்பு நடத்தப்படும் தேதி, நேரம் மற்றும் இடம் குறித்து போதுமான முறையில் விளம்பரம் செய்வதையும் மற்றும் பாதிக்கப்படும் குடும்பங்களின் கருத்தை அறிந்து கொள்ள அவற்றினை சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டில் பதிவு செய்யப்படுவதையும் உறுதி செய்ய வேண்டும் - (பிரிவு-5).

(6) சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு ஆய்வினை வெளியிடுதல் (Publication of Social impact assessement study):

உரிய அரசு, சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு மற்றும், பிரிவு-4, உட்பிரிவு-6-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட சமூகத்தாக்க மேலாண்மைத் திட்டம் தயாரிக்கப்படுவதையும் மற்றும் நேர்விற்கு ஏற்ப, நில எடுப்பினால் பாதிக்கப்படும் இடம் குறித்த ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியிலும் மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர், வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களில் வட்டாரமொழிகளில் கிடைக்கச் செய்வதையும் மற்றும் இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் முறையில் நில எடுப்பினால் பாதிக்கப்படும் இடத்தில் வெளியீடு செய்யவும் மற்றும் அரசு வலைதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்யப்படுவதையும் உறுதி செய்ய வேண்டும் - (பிரிவு-6).

(7) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு ஓர் வல்லுனர் குழுவினால் மதிப்பீடு செய்யப்படுதல் (Appraisal of social impact assessment by an expert group):

உரிய அரசு, இது தொடர்பாக ஏற்படுத்தக்கூடிய சுதந்திரமான பல்துறை வல்லுனர் குழுவினால் (independant multi-disciplinary expert group) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு அறிக்கை, மதிப்பீடு செய்யப்படுவதை உறுதி செய்ய வேண்டும் - (பிரிவு-7, உட்பிரிவு-1).

(8) பல்துறை வல்லுனர் குழு (multi-disciplinary expert group): பல்துறை வல்லுனர் குழு, பின்வரும் நபர்களைக் கொண்டிருக்கும்;

(அ) அலுவல் சாராத இரு சமூக அறிவியல் அறிஞர்கள் (social scientists);

(ஆ) நேர்விற்கேற்ப, ஊராட்சி, கிராம சபை, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியின் பிரதிநிதிகள் இருவர்;

(இ) மறுவாழ்வு தொடர்பான இரு வல்லுனர்கள்; மற்றும்

(ஈ)திட்டம் தொடர்பான பொருள் குறித்த தொழில்நுட்ப வல்லுனர் ஒருவர்.

உரிய அரசு, வல்லுனர் குழு உறுப்பினர்களில் ஒருவரை தலைவராக நியமிக்கலாம். [பிரிவு-7(2) மற்றும் (3)].

(9) வல்லுனர் குழுவின் பரிந்துரைகள் (Recommendatiions of the expert group):

வல்லுனர்குழு (அ) அத்திட்டம், பொதுப் பயனுக்கு எவ்விதத்திலும் துணை புரியாது; அல்லது (ஆ) சமூகச் செலவுகள் (social costs) மற்றும்திட்டத்தின் எதிரிடைத் தாக்கங்கள் அதன் உள்ளார்ந்த ஆதாயங்களை (potential benefits) விஞ்சுவதாக உள்ளது என்று கருதுமாயின். அக்குழு ஏற்படுத்தப்பட்ட இரண்டு மாதத்திற்குள், அத்திட்டம் இத்துடன் கைவிடப்பட வேண்டியது என்றும் அத்திட்டம் தொடர்பாக மேற்கொண்டு நில எடுப்பு நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளக்கூடாது என்கிற பரிந்துரையைச் செய்ய வேண்டும். வல்லுனர் குழுவின்அத்தகைய பரிந்துரை எழுத்தினால் பதிவு செய்யப்பட்டும் மற்றும் அத்தகைய முடிவிற்கான காரணங்கள் விளக்கமாகவும் அளிக்கப்பட வேண்டும். இருப்பினும் உரிய அரசு, அத்தகைய பரிந்துரைகளுக்குப் பின்னரும் நில எடுப்பு நடவடிக்கையை தொடருமாயின், அது அவ்வாறு செய்வதற்கான காரணங்களை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்ய வேண்டும். [பிரிவு-7(4)]

வல்லுனர் குழு, (அ) அத்திட்டம் ஏதேனும் பொதுப்பயனுக்கு துணை புரியும் மற்றும் (ஆ) அத்திட்டத்தின் உள்ளார்ந்த ஆதாயங்கள், சமூகச் செலவுகள் மற்றும் எதிரிடைத் தாக்கங்களை விஞ்சும் என்று கருதுமாயின், அக்குழு ஏற்படுத்தப்பட்ட இரண்டு மாதத்திற்குள், கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலத்தின் பரப்பு, அத்திட்டத்திற்கு முழுமையாக தேவைப்படும் குறைந்தபட்ச அவசியமான அளவுதானா (absolute bar minimum) என்பது குறித்தும் மற்றும் அத்திட்டத்தினால் தற்போது இடம் பெயருபவர்களின் எண்ணிக்கையைவிட குறைந்தபட்ச எண்ணிக்கையிலான மக்கள் இடம் பெயரும் வாய்ப்புகள் இல்லையா என்பது தொடர்பாகவும் குறிப்பிட்ட பரிந்துரைகளைச் செய்ய வேண்டும். வல்லுனர் குழு அத்தகைய தனது பரிந்துரைகளுக்கான முடிவிற்கு எழுத்துமூலமான காரணங்களையும் விளக்கங்களையும் அளிக்க வேண்டும் – [பிரிவு – 7(5)].

உட்பிரிவு-4 மற்றும் 5-ன் கீழான வல்லுனர் குழுவின் பரிந்துரைகள், இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய முறையின்கீழ், ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சி மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர் மற்றும் வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களில் வட்டார மொழியில் கிடைக்கச் செய்யவும் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தும் இடத்தில் வெளியீடு செய்யவும் மற்றும் உரிய அரசின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் செய்யப்பட வேண்டும். [பிரிவு-7(6).

(10) நிலக் கையகப்படுத்தல் மற்றும் சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு அறிவிக்கையின் முனைவுகளை உரிய அரசு ஆய்வு செய்தல் (Examination of proposals for land acquisition and social impact assessment report by appropriate govt.):

உரிய அரசு, ஆட்சியரின் அறிக்கை ஏதேனுமிருப்பின்அவற்றினையும்,

வல்லுனர் குழுவினால் அளிக்கப்படும் சமூகத் தாக்க மதிப்பீட்டு ஆய்வினையும் மற்றும் அனைத்து அறிக்கைகளையும் கவனத்தில் கொண்ட பின்னர், குறைந்த எண்ணிக்கையிலான மக்களின் இடம் பெயர்வு, கட்டமைப்பு மற்றும் சூழியலுக்கு குறைந்தபட்ச இடையூறு மற்றும் பாதிக்கப்படும் தனிநபர்களுக்கு குறைந்தஅளவு எதிரிடைத் தாக்கம் ஏற்படுத்துவதை உறுதி செய்யவும் அத்தகைய நிலப்பரப்பினை கையகப்படுத்தும் பரிந்துரையை அளிக்க வேண்டும்/

உரிய அரசின்முடிவு, நேர்விற்கு ஏற்ப, ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியின் வட்டார மொழியில் செய்யப்பட்டும் மற்றும் மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர் மற்றும் வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களில் கிடைக்கச் செய்யவும் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தும் இடத்தில் குறிப்பிடப்படும் முறையில் வெளியீடு செய்யவும் மற்றும் உரிய அரசின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் செய்யப்பட வேண்டும்.

(11) சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு செய்யப்படுவதினின்று விலக்களிப்பு (Exemption from social impact assessment):

உரிய அரசு, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-40-ன் கீழான அவசர வகையத்தைப் பயன்படுத்தி நிலம் கையகப்படுத்த முனையும்போது, சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ளப்படுவதில் இருந்து விலக்கு அளிக்கலாம் - (பிரிவு-19).

(12) சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கை காலாவதியாகுதல் (Lapse of social impact assessment):

வல்லுனர் குழு, சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கை அளித்த தேதியிலிருந்து 12 மாதங்களுக்குள், உரிய அரசு, பிரிவு-11-ன்கீழான முதனிலை அறிக்கையை வெளியீடு செய்யாவிடில், சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கை காலாவதியானதாக (lapse) கருதப்பட வேண்டும் என்றும், மீண்டும் ஓர் புதிய சமூகத் தாக்க மதிப்பீடு செய்யப்படாமல் பிரிவு-11-ன் கீழான முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்ய முடியாது என்பதை பிரிவு-14 குறிப்பிடுகிறது.

உரிய அரசு, மேற்கண்ட 12 மாதங்கள் என்ற கால அளவை நீட்டிப்பதற்கு நியாயமான காரணங்கள் உள்ளது எனக் கருதும்போது, அத்தகைய 12 மாதங்கள் என்ற காலஅளவை நீட்டிக்கலாம் என்றும், காலஅளவை நீட்டிக்கும் தனது முடிவை எழுத்து மூலமாக பதிவு செய்து அறிவிப்பதுடன் தொடர்புடைய அதிகாரியின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு-14-ன் விலக்கு வாசகம் குறிப்பிடுகிறது.

89. **2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதலில் நியாய இழப்பீட்டிற்கான மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மைக்கான உரிமை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு சட்டத்தின்கீழ் முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடுவதற்கான முறைகளைக் கூறவும். இந்நடைமுறை, 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்திலிருந்து எவ்விதம் வேறுபடுகிறது? (State the Procedure for the**

publication of preliminary notification under section-11 of the LARR Act, 2013. In What respect this procedure is different from that of Act of 1894?).

SN - 110 **2013-ஆம் ஆண்டுநில எடுப்பு சட்டத்தின் கீழான முதனிலை அறிவிக்கை / Preliminary notification under the Act of 2013 / 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்பு சட்டத்தின்கீழ் அறிக்கை வெளியிடுதல் / Publication under the Land Acquisition Act, 2013 - Nov-2018.**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) முதனிலை அறிவிக்கையின் வெளியீடு - (ஆ) அறிவிக்கையின் சாரத்தை உள்ளாட்சி அமைப்புகள் கூட்டத்தில் அறிவித்தல் - (இ) அறிவிக்கையில் உள்ளடக்க வேண்டிய பொருண்மைகள் - (ஈ) உரிமைமாற்ற நடவடிக்கைகள் அல்லது வில்லங்கங்கள் ஏற்படுத்தாது இருத்தல் - (உ) முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடுவதன் கால அளவு (ஊ) முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டின் நடைமுறை தொடர்பாக,1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்திற்கும், 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்திற்கும் இடையேயான வேறுபாடுகள்.

(அ) முதனிலை அறிவிக்கையின் வெளியீடு (Publication of Preliminary notification): உரிய அரசுக்கு ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது அல்லது தேவைப்படலாம் என்று தோன்றும்பொழுது, அதன் விளைவாக, முதனிலை அறிவிக்கை எனக் குறிப்பிடப்படும் ஓர் அறிவிக்கையையும் அதனுடன்கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியின் ஊரக மற்றும் நகர்ப்பகுதிகள் (rural and urban areas) குறித்த விளக்கங்களையும் சேர்த்து பின்வரும் முறையின்கீழ் அதாவது;

(a) அரசிதழிலும் (official gazette);

(b) அத்தகைய வட்டாரத்தில் சுற்றில் உள்ள (circulating) இரண்டு நாளிதழ்களிலும் அவற்றில் ஒன்று வட்டார மொழியிலும்;

(c) ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியின்வட்டார மொழியிலும் மற்றும் நேர்விற்கேற்ப மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர் (Sub-divisional Magistrate) மற்றும் வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களிலும்;

(d) உரிய அரசின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும்;

(e) பாதிக்கப்பட்ட பகுதிகளில் இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய முறைகளிலும் வெளியீடு செய்யப்பட வேண்டும் (பிரிவு-11, உட்பிரிவு-1)

(ஆ) அறிவிக்கையின் சாரத்தை உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் கூட்டத்தில் அறிவித்தல் (Contents of the notification to be informed in the local bodies meeting):

உட்பிரிவு-1ன்கீழ் அறிவிக்கை அளிக்கப்பட்ட பின் உடனடியாக

(immediately) தொடர்புடைய கிராமத்தின் கிராம சபைகளிலும், நகராட்சி பகுதிகளாக இருப்பின் நகராட்சியிலும் மற்றும் அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஆறாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பகுதிகளாக இருப்பின், தன்னாட்சி குழுக்களிடமும் (autonomous councils), உட்பிரிவு-1-கீழ் அளிக்கப்பட்ட அறிவிக்கையில் உள்ளடங்கிய விவரங்களை, நில எடுப்பு செய்யும் அனைத்து நோர்வுகளிலும் அத்தகைய நோக்கத்திற்காக சிறப்பாக கூட்டப்பெறும் கூட்டத்தில் அறியச் செய்யப்பட வேண்டும் - (பிரிவு-11, உட்பிரிவு-2).

(இ) அறிவிக்கையில் உள்ளடக்க வேண்டிய பொருண்மைகள் (matters to be included in the notification): உட்பிரிவு - 1-ன் கீழ் அளிக்கப்படும் அறிவிக்கை:

(i) பொது நோக்கம் உள்ளடங்கிய தன்மையின்அறிக்கை;

(ii) பாதிக்கப்பட்ட நபர்களை இடம் பெயரச் செய்யவேண்டியதன் அவசியம்;

(iii) சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கையின் சுருக்கம்; மற்றும்

(iv) மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வு நோக்கத்திற்காக, பிரிவு-43-ன் கீழ் நியமிக்கப்பட்ட ஆட்சியர் (administrator) குறித்த விவரங்கள் ஆகியவற்றையும் கொண்டிருக்க வேண்டும். (உட்பிரிவு-3)

(ஈ) உரிமைமாற்ற நடவடிக்கைகள் அல்லது வில்லங்கங்கள் ஏற்படுத்தாது இருத்தல் (Not to make any transactions or create encumbrances):

முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து இந்த அத்தியாயத்தின் கீழான நடைமுறைகள் முடியும் வரையிலான அத்தனை காலம் வரை எந்தவொரு நபரும் அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட நிலம் தொடர்பாக எந்தவொரு நடவடிக்கைகளையும் (விற்பனை, குத்தகை, அடைமானம் உள்ளிட்டவை) செய்வது அல்லது செய்யப்படுவதற்கு காரணமாக இருப்பது அல்லது வில்லங்கங்கள் ஏற்படுத்துவது கூடாது. (உட்பிரிவு-4). இருப்பினும், அத்தகைய அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட நிலத்தின் உரிமையாளர், ஆட்சியரிடம் விண்ணப்பிக்கும்போது, ஆட்சியர் சிறப்பான சூழ்நிலை உள்ளதை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்து அத்தகைய நில உரிமையாளரை இந்த உட்பிரிவின் நடைமுறையில் இருந்து விலக்கு அளிக்கலாம். இந்த உட்பிரிவை அறிந்தே அல்லது வேண்டுமென்றே மீறுகை செய்வதன் காரணமாக, எந்தவொரு நபரும் உள்ளாகும் இழப்பு அல்லது தீங்கினை ஆட்சியர் சரி செய்ய மாட்டார். (உட்பிரிவு-4-ன் விலக்கு வாசகங்கள்).

உட்பிரிவு - 1-ன்கீழான அறிவிக்கை அளித்த பின்னர், ஆனால், பிரிவு-19-ன்கீழான விளம்புகை வெளியீடு செய்யுமுன்னர், ஆட்சியர் குறிப்பிடப்பட்ட முறையின்கீழ், நிலப்பதிவுகளை நிகழ்பொழுதுவரை (updating land records) குறிக்கும் பணியை மேற்கொண்டு இரண்டு மாதங்களுக்குள் முடிக்க வேண்டும். (உட்பிரிவு-5).

(உ) முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடுவதன் காலஅளவு (Period for the publication of preliminary notification):

சாதாரணமாக, பிரிவு-7-ன்கீழான பல்துறை வல்லுனர் குழு அளித்த சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டு அறிக்கை அளித்த தேதியிலிருந்து 12 மாதங்களுக்குள் முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்யப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு-14 குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் உரிய அரசு, 12 மாதகால அளவை நீட்டிப்பதற்கு நியாயமான காரணம் உள்ளது எனக் கருதும் அத்தகைய நேர்வுகளில் தனது கருத்தை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்து கால அளவை நீட்டிக்கலாம்.

(ஊ) முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்வது தொடர்பாக 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்திற்கும், 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்திற்கும் இடையேயான வேறுபாடுகள் (Distinction between 1894, Act and 2013 Act in respect of publication of Preliminary notification): 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு -4-ம், 2013-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு-11-ம், நில எடுப்புத் தொடர்பான முதனிலை அறிவிக்கையின் வெளியீடு பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. இருப்பினும் இவையிரண்டிற்கும் இடையே பின்வரும் வேறுபாடுகள் உள்ளது.

(1) 1894 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், முதனிலை அறிவிக்கையின் வெளியீடு, நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையின் தொடக்க நிலையாகும். ஆனால், 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழான முதனிலை அறிவிக்கையில் வெளியீடு, கையகப்படுத்துதல் நடவடிக்கையின்தொடக்க நிலையாகாது. ஏனெனில், முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடு முன்னரே சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

(2) 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ் அரசிதழில் அறிவிக்கை அளித்தல், இரண்டு நாளிதழ்களில் அறிவிக்கை வெளியிடுதல் மற்றும் பொது அறிவிப்பு அளித்தல் ஆகியவை (i) ஒன்றுக்கொன்று முன்நிகழலாம், மற்றும் (ii) அவை 60 நாட்களுக்குள் முடிய வேண்டும் என்கிற காலஅளவு குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. ஆனால் 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், அறிவிக்கை வெளியிடும் முறைகளுக்கு இடையே இத்தகைய காலஅளவு ஏதும் குறிப்பிடப்படவில்லை.

(3) 1894-ஆம் ஆண்டுச் சட்டத்தின்கீழான முதனிலை அறிவிக்கையில் (i) என்ன நோக்கத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தப்படுகிறது மற்றும் (ii) கையகப்படுத்தும் நிலத்தினைக் குறித்த நில உரிமையாளருக்கு போதுமான விவரங்கள் ஆகியவை மட்டுமே இடம் பெற்றிருந்தது. 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழான முதனிலை அறிவிக்கையில், பொது நோக்கத்தின் தன்மை குறித்த அறிக்கை, பாதிக்கப்பட்ட நபர்களை இடம் பெயரச் செய்ய வேண்டிய அவசியத்திற்கான காரணங்கள், சமூகத்தாக்க மதிப்பீட்டின் சுருக்கம் மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு நோக்கத்திற்காக நியமிக்கப்பட்டுள்ள ஆட்சியர் (administrator) குறித்த தகவல்களையும் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(4) 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்பரப்பு மற்றும் மதிப்பு பொறுத்து, முதனிலை அறிவிக்கையை, ஆட்சியர், நிலநிர்வாகம் ஆணையர் மற்றும் உரிய அரசு வெளியீடு செய்யும். ஆனால் 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில் இத்தகைய வகைப்படுத்தல் ஏதும் குறிப்பிடப்படவில்லை.

90. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் மக்களின் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுசீரமைப்பு நடைமுறை குறித்து விளக்கவும். (Explain the procedure for Re-settlement and Rehabilitation of people under the Land Acquisition Act, 2013) - Nov-2018 (அல்லது)

❖ **மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுதிட்டத்தின் தயாரிப்பு, வெளியீடு மற்றும் அதன் தீர்வளிப்பு தொடர்பாக, 2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழான நடைமுறையை விவரிக்கவும். (Describe the Procedure for the Preparation, Publication and Passing of award relating to rehabilitation and resettlement under the land Acqusistion Act, 2013).**

SN - 111 **மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வு / Rehabilitation and Resettlement**

விடைச்சுருக்கம்: முன்னுரை - (அ) ஆட்சியரால் மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வு திட்டம் தயாரிக்கப்படுதல் - (ஆ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வு திட்டத்தின் மறு ஆய்வு (இ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டத்தின் சுருக்கத்தை வெளியீடு செய்தல் - (ஈ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வின் தீர்வம்

2013-ஆண்டு சட்டத்தின் கீழான மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு அல்லது மறுசீரமைப்பிற்கான திட்டத்தை தயாரிப்பது மிகுந்த முக்கியத்துவம் வாய்ந்ததாகும். ஏனெனில், நிலம் கையகப்படுத்தல் குறித்த, பிரிவு-19-ன்கீழான விளம்புகை வெளியீடு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வின் சுருக்கமும் சேர்த்து அல்லாமல் தனியே வெளியீடு செய்யப்பட முடியாது.

(ஆ) ஆட்சியரால் மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்வு திட்டம் தயாரிக்கப்படுதல் (Preparation of Rehabilitation and Resettlement by the Administrator) (பிரிவு-16):

(1) பிரிவு-11(1)-ன் கீழான மாவட்ட ஆட்சியரின் முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டின்பேரில், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆட்சியர், நில அளவை மற்றும் பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்கள் குறித்த கணக்கெடுப்பை மேற்கொள்ள வேண்டும். அவற்றுள் பின்வரும் விவரங்கள் உள்ளடக்கப்பட வேண்டும்:

(a) பாதிக்கப்படும் ஒவ்வொரு குடும்பம் தொடர்பாக கையகப்படுத்தப்படும் நிலங்கள் மற்றும் அசையா சொத்துக்களின் விவரங்கள்;

(b) நிலத்தை இழந்ததன் காரணமாக வாழ்வாதாரத்தை இழந்தவர்கள் மற்றும் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை தங்களின் முதன்மை வாழ்வாதாரமாகச் சார்ந்திருந்த நிலமற்றவர்கள்;

(c) பாதிக்கப்பட்ட அல்லது பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களில் மறு குடியமர்வு பொறுத்து பாதிக்கப்படுவதற்கு வாய்ப்புள்ள பொதுப்பயன்பாடுகள் (public utilities) மற்றும் அரசு கட்டிடங்களின் பட்டியல்;

(d) பாதிக்கப்பட்ட அல்லது பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் மறு குடியமர்வு பொறுத்து பாதிக்கப்படுவதற்கு வாய்ப்புள்ள வாழ்க்கை வசதிகள் (amenities) மற்றும் உள் கட்டமைப்பு வசதிகள் (infrastructural facilities) குறித்த விவரங்கள்; மற்றும்

(e) கையகப்படுத்தப்பட்ட எந்தவொரு பொதுச்சொத்து ஆதாரங்களின் (common property resource) விவரங்கள்.

(2) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆட்சியர், மேற்குறிப்பிட்ட நிலஅளவை மற்றும் கணக்கெடுப்பின்அடிப்படையில், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான வரைவுதிட்டத்தை இதற்கென குறிப்பிடப்பட்ட முறையில் தயாரிக்க வேண்டும். அத்தகைய வரைவுதிட்டத்தில் ஒவ்வொரு (i) நில உரிமையாளர், (ii) கையகப்படுத்தும் நிலங்களை தங்களின்முதன்மை வாழ்வாதாரமாகச் சார்ந்திருந்த நிலமற்றவர்கள் மற்றும் (iii) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான விவரங்களை உள்ளடக்க வேண்டும். மறுகுடியமர்விற்கு உள்ளாகும் குடும்பங்கள் பொறுத்து;

(a) மறுகுடியமர்வு பகுதியில் கட்டப்பட வேண்டிய அரசு கட்டிடங்களின்பட்டியல்;

(b) மறு குடியமர்வு பகுதியில் அளிக்கப்பட வேண்டிய பொதுமக்களின்வாழ்க்கை வசதிகள் மற்றும் உள்கட்டமைப்பு வசதிகளையும் குறிப்பிட வேண்டும்.

(3) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான வரைவுதிட்டத்தில், அத்திட்டத்தை நடைமுறைப்படுத்துவதற்கான காலஅளவையும் குறிப்பிட வேண்டும்.

(4) மேற்குறிப்பிட்ட மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான வரைவுதிட்டத்தை பாதிக்கப்பட்ட பகுதியின் வட்டாரத்தில் உள்ள மக்கள் அறிந்து கொள்வதற்காக, பரந்த அளவில் விளம்பரப்படுத்துவதுடன், தொடர்புடைய கிராம சபைகள் மற்றும் நகராட்சிகளில் அத்திட்டம் குறித்து விவாதிக்கப்பட வேண்டும்.

(5) பாதிக்கப்பட்ட பகுதியில், பொதுக் கேட்பு நடத்தும் நோக்கத்திற்காக இதற்கென குறிப்பிடப்படும் முறையில், பொதுக்கேட்பிற்கான இடம், தேதி மற்றும் நேரத்தை போதுமான வகையில் விளம்பரம் செய்யப்பட்டே பின்பு பொதுக்கேட்பு நடத்தப்பட வேண்டும்.

பாதிக்கப்பட்ட இடம் ஒன்றிற்கு மேற்பட்ட கிராம ஊராட்சி அல்லது நகராட்சிகளில் இருந்தால், கையகப்படுத்தும் நிலத்தில் 25 சதவீதத்திற்கு மேற்பட்ட நிலம் சார்ந்துள்ள ஒவ்வொரு கிராம ஊராட்சிகள் அல்லது நகராட்சிகளிலும் பொதுக்கேட்பு நடத்தப்பட வேண்டும்.

அட்டவணைப் பகுதிகளில் உள்ள கிராமசபைகளைப் பொறுத்தவரை, 1996-ஆம் ஆண்டின் ஊராட்சிகள் (அட்டவணைப் பகுதிகளுக்கு நீட்டித்தல்) சட்டத்தின் [Panchayats (extension to the Scheduled areas) Act, 1996] வகையங்களுக்கு ஏற்ப ஆலோசனை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

(6) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆட்சியர் தமது மறுவாழ்வு மறு குடியமர்விற்கான வரைவுதிட்டத்தின் தயாரிப்பு முடிந்தவுடன், அத்தகைய வரைவுத்திட்டத்தையும், அத்துடன் பொதுக்கேட்பின் போது எழுப்பப்பட்ட கோருரிமைகள் (claims) மற்றும் ஆட்சேபனைகள் தொடர்பான குறிப்பிட்ட அறிக்கையையும் மாவட்ட ஆட்சியரிடம் பணிந்தனுப்ப (submit) வேண்டும்.

(ஆ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுதிட்டத்தின் மறுஆய்வு (Review of the Rehabilitation and Resettlement)- பிரிவு-17:

பிரிவு-16(6)-ன்கீழ் பெறப்பட்ட மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்காக வரைவுதிட்டத்தை, மாவட்ட ஆட்சியர், பிரிவு-45-ன்கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட திட்ட அளவிலான (project level) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுக் குழுவுடன் சேர்ந்து மறு ஆய்வு செய்ய வேண்டும். மாவட்ட ஆட்சியர், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான வரைவுதிட்டம் மற்றும் அத்துடனான தனது கருத்துகளுடன் (suggestions) சேர்த்து அத்திட்டத்தின் ஒப்புதலுக்காக, அதனை மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆணையருக்கு பணிந்தனுப்புகை செய்ய வேண்டும்.

(இ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுதிட்டத்தின் சுருக்கத்தை வெளியீடு செய்தல் (Publication of the summary of Rehabilitation and Resettlement)- பிரிவு-19:

மாவட்ட ஆட்சியர், பொது நோக்கத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்தும் விளம்புகையை வெளியீடு செய்யும்போது, அத்துடன் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டத்தின் சுருக்கத்தினையும் சேர்த்து வெளியிட வேண்டும். மேலும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டத்தின் சுருக்கத்துடன் சேர்த்து அல்லாமல் எந்தவொரு விளம்புகையையும் செய்யப்படக்கூடாது.

(ஈ) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வின் தீர்வம் (Rehabilitation and Resettlement award) பிரிவு-31:

மாவட்ட ஆட்சியர், இச்சட்டத்தின் இரண்டாவது அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, நில எடுப்பினால் பாதிக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும், அதன் உரிமைகளின் அளவிற்கு ஏற்ப மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுக்கான

தீர்வளிப்பை அளிக்க வேண்டும். தீர்வம் பின்வரும் அனைத்து விவரங்களையும் கொண்டிருக்க வேண்டும்;

(a) குடும்பத்திற்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான தொகை;

(b) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான தீர்வளிப்புத் தொகையை செலுத்துவதற்கான நபரின் வங்கி கணக்கு எண்;

(c) இடம் பெயரும் குடும்பங்கள் குறித்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பட வேண்டிய வீட்டுமனை மற்றும் வீட்டின் விவரங்கள்;

(d) இடம் பெயரும் குடும்பங்களுக்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட நிலத்தின் விவரங்கள்;

(e) இடம் பெயரும் குடும்பங்கள் பொறுத்து அளிக்கப்படும் ஒருமுறை வாழ்வூதியப்படி (one time subsistence allowance) மற்றும் போக்குவரத்துப்படி குறித்த விவரங்கள்;

(f) கால்நடை கொட்டில் (cattle shed) மற்றும் சிறு கடைகள் (petty shops) ஆகியவற்றிற்காக செலுத்திய தொகையின் விவரங்கள்;

(g) சிறு வியாபாரிகள் மற்றும் கைவினைஞர்களுக்கு (artisans) ஒருமுறை செலுத்தப்பட்ட தொகையின் விவரங்கள்;

(h) பாதிக்கப்படும் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கு கட்டாயம் அளிக்கப்பட வேண்டியவை குறித்த விவரங்கள்;

(i) மீன் பிடிக்கும் உரிமைகள் குறித்த விவரங்கள்;

(j) ஆண்டுத்தொகை (annuity) மற்றும் இதர உரிமைகள்;

(k) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணை பழங்குடியினரின் சிறப்பு வசதிகள் குறித்த விவரங்கள்.

91. 2013-ஆம் ஆண்டின், நில எடுப்பில் நியாய இழப்பீடு வெளிப்படைத் தன்மை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு உரிமைக்கான சட்டத்தின்கீழ் விளம்புகை வெளியிடும் நடைமுறையை விவரி. (Describe the procedure relating to the publication of declaration under the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013).

SN - 112 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின் கீழான விளம்புகை வெளியீடு / Publication of declaration under the Land Acquisition Act, 2013.

SN - 113 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் 'தேவைப்படும் அமைப்பு' என்பதன் வரையறை / Definition of 'Requiring body under the Land Acquisition Act, 2013'.

விடைச்சுருக்கம்: (அ) விளம்புகையின் வெளியீடு - (ஆ) விளம்புகை வெளியீட்டின் மீதான கட்டுப்பாடுகள் - ஆ (i) தேவைப்படும் அமைப்பு - (இ) வளம்புகை வெளியீடு செய்யப்படும் முறை - (ஈ) விளம்புகை வெளியீட்டின் முக்கியத்துவம் - (உ) விளம்புகை வெளியிடுவதன் கால அளவு

(அ) விளம்புகையின் வெளியீடு (Publication of declaration):

2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் பிரிவு-19, விளம்புகை வெளியீடு செய்வது குறித்த பொருள்களைக் குறிப்பிடுகிறது. உரிய அரசு, பிரிவு-15(2)-ன்கீழான அறிக்கையை பரிசீலித்த பிறகு, பொது நோக்கத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது என உளநிறைவு அடைந்தால் [பிரிவு-15(2), கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்ட நபர்கள் தெரிவிக்கும் எதிர்ப்புகளின் பேரிலான ஆட்சியரின் அறிக்கை குறித்து குறிப்பிடுகிறது] அதன் விளைவாக விளம்புகையையும் மற்றும் அதனுடன் சேர்த்து பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு நோக்கத்திற்காக அடையாளம் காணப்பட்ட மறுகுடியமர்வு பகுதி குறித்தும் அத்தகைய அரசின் செயலர் அல்லது அதனுடைய ஆணையை சான்றளிக்க உரிய அதிகாரம் பெற்ற பிற அலுவலரின் முத்திரை மற்றும் கையொப்பத்தின்கீழ் விளம்புகை செய்யப்பட வேண்டும். மேலும், பிரிவு-15(2)-ன்கீழ் ஒரு அறிக்கை செய்யப்பட்டது அல்லது வெவ்வேறு அறிக்கைகள் செய்யப்பட்டது என்பதை பொருட்படுத்தாமல் அவற்றினை குறித்து பிரிவு-11-ன்கீழான அதே முதனிலை அறிவிக்கையில் உள்ளடக்கப்பட்ட நிலத்தின் வெவ்வேறு பகுதிகள் தொடர்பாக அவ்வப்பொழுது வெவ்வேறு விளம்புகைகளைச் செய்யலாம். [பிரிவு-19(1)].

(ஆ) விளம்புகை வெளியீட்டின் மீதான கட்டுப்பாடுகள் (Limitations on the Publication:)

2013-ஆம் ஆண்டுச் சட்டம் விளம்புகை வெளியீடு செய்வதன்மீது இரு கட்டுப்பாடுகளை விதிக்கிறது. முதலாவதாக, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுத் திட்டத்தின் சுருக்கத்துடன் சேர்த்து மட்டுமே விளம்புகை வெளியீடு செய்யப்பட வேண்டுமேயொழிய விளம்புகையை மட்டும் வெளியீடு செய்யப்படமுடியாது. இரண்டாவதாக, நிலம் கையகப்படுத்துவது **'தேவைப்படும் அமைப்பிற்காக'** (requiring body) இருப்பின், உரிய அரசு குறிப்பிடப்படும் முறையில், நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கான செலவுத் தொகையை (cost of acquisition of land) முழுமையாகவோ அல்லது பகுதியாகவோ வைப்பு (deposit) செய்திருந்தாலேயொழிய விளம்புகை செய்யப்படக்கூடாது. மேலும், உரிய அரசு, பிரிவு-11-ன்கீழான முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீட்டு தேதியிலிருந்து பன்னிரண்டு மாதங்களுக்குள் விளம்புகை வெளியீடு செய்யப்படுவதற்கு ஏதுவாக, நிலம் தேவைப்படும் அமைப்பு, தொகையை காலதாமதமின்றி வைப்பு செய்ய வேண்டும்.

ஆ(i) 'தேவைப்படும் அமைப்பு' அல்லது வேண்டப்படும் அமைப்பு (requiring body): மேற்குறிப்பிட்டவற்றை புரிந்து கொள்ளும் நோக்கத்திற்காக,

'தேவைப்படும் அமைப்பு' என்பதன் பொருளை அறிந்து கொள்வது அவசியமாகிறது. 'தேவைப்படும் அமைப்பு' என்ற சொற்றொடருக்கான வரையறையை, இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3 (zb) குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, 'தேவைப்படும் அமைப்பு' என்பது ஓர் நிறுமம் (company), ஓர் கூட்டுரு அமைப்பு (a body corporate), ஓர் நிறுவனம் அல்லது நிலையம் (institution) அல்லது எந்தவொரு பிற அமைப்பையும் அல்லது எவருக்காக உரிய அரசு நிலம் கையகப்படுத்துகிறதோ அத்தகைய நபர் மற்றும் கையகப்படுத்தப்படும் அத்தகைய அரசின் சொந்தப் பயனுக்காக அல்லது ஓர் நிறுமம், கூட்டுரு அமைப்பு, ஓர் நிறுவனம் அல்லது நிலையம் அல்லது எந்தவொரு பிற அமைப்பின் பொது நோக்கத்திற்காக, அத்தகைய நிலையத்தை, அதன் பின்னர் செய்யப்படும் உரிமை மாற்றத்திற்காக நேர்விற்கேற்ப குத்தகை, உரிமம் அல்லது பிற முறைகளின் மூலமாக நிலத்தை உரிமை மாற்றம் செய்வதாக இருப்பின் உரிய அரசையும் உள்ளடக்கும்.

பல கட்டங்களாக (stages) நிலம் கையகப்படுத்தும்திட்டங்களுக்கு, கையகப்படுத்துவதற்கான விண்ணப்பத்திலேயே, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு வெவ்வேறு நிலைகளில் செய்யப்படும் என்பதை குறிப்பிடலாம் மற்றும் அனைத்து விளம்புகைகளும் அவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்ட கட்டங்களுக்கு அல்லது நிலைகளுக்கு ஏற்ப செய்யப்பட வேண்டும்.

(இ) விளம்புகை வெளியீடு செய்யப்படும் முறை (The manner of publication of declaration): பிரிவு - 19 (1)-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட ஒவ்வொரு விளம்புகைகளும் பின்வரும் முறையின்கீழ் வெளியீடு செய்யப்பட வேண்டும். அதாவது-

(a) அரசிதழ் பதிவிதழிலும்;

(b) அத்தகைய பகுதியின் வட்டாரத்தில் சுற்றில் இருக்கின்ற இரண்டு நாளிதழ்களிலும் அவற்றில் ஒன்று வட்டார மொழியிலும்;

(c) ஊராட்சி, நகராட்சி அல்லது மாநகராட்சியின் வட்டார மொழியிலும் மற்றும் நேர்விற்கேற்ப, மாவட்ட ஆட்சியர், உட்கோட்ட நடுவர் மற்றும் வட்டாட்சியர் அலுவலகங்களிலும்;

(d) உரிய அரசின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும்;

(e) பாதிக்கப்பட்ட பகுதிகளில் இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் முறைகளிலும் வெளியீடு செய்யப்பட வேண்டும். - பிரிவு - 19(4)

பிரிவு - 19 (1)-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட ஒவ்வொரு விளம்புகையும் (i) நிலம் அமைந்துள்ள மாவட்டம் அல்லது பிற நிலவரைப் பிரிவு (territorial division); (ii) என்ன நோக்கத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது மற்றும் அதன் உத்தேச பரப்பு; மற்றும் (iii) அந்நிலத்திற்கான திட்ட வரைபடம் (plan) செய்யப்பட்டிருந்தால், அத்திட்ட வரைபடத்தை எந்த இடத்தில் செலவு ஏதுமின்றி ஆய்வு செய்யப்பட முடியும் ஆகியவற்றையும் குறிப்பிட வேண்டும். - பிரிவு - 19 (5).

(ஈ) விளம்புகை வெளியீட்டின் முக்கியத்துவம் (Importance of the publication of the declaration):

பொது நோக்கத்திற்காக நிலம் தேவைப்படுகிறது என்பதற்கும் மற்றும் அத்தகைய விளம்புகையை செய்த பின்னர் உரிய அரசு, இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அத்தகைய வழிமுறை நின்று நிலத்தை கையகப்படுத்தலாம் என்பதற்கும், பிரிவு - 19(1)-ன்கீழான விளம்புகை வெளியீடு ஓர் அறுதியான சான்று (conclusive evidence) என்பதன்அடிப்படையில் முக்கியத்துவம் பெறுகிறது.

(உ) விளம்புகை வெளியிடுவதன் கால அளவு (Period for the publication of declaration):

முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து பன்னிரண்டு மாதங்களுக்குள், உட்பிரிவு-1ன்கீழான விளம்புகை செய்யப்படாமல் இருந்தால், அத்தகைய அறிவிக்கை ரத்து செய்யப்பட்டு விட்டதாக (rescinded) கருதப்பட வேண்டும் - பிரிவு - 19(7). இருப்பினும் அத்தகைய பன்னிரண்டு மாத கால அளவை கணக்கிடுகையில் எந்தவொரு நீதிமன்றத்தின் ஆணையின் மூலம் இடைநிறுத்தம் (stay) அல்லது உறுத்துக்கட்டளையின் காரணமாக (injunction) நில எடுப்பு நடவடிக்கைகள் நிறுத்தி வைக்கப்பட்டிருந்த காலம் விலக்கப்பட வேண்டும். மேலும் உரிய அரசு, கால அளவை நீட்டிப்பதற்கு நியாயமான காரணம் உள்ளது எனக் கருதும்போது அத்தகைய கால அளவை நீட்டிப்பதற்கு உரிய அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. காலத்தை நீட்டிப்பது குறித்த உரிய அரசின்அத்தகைய முடிவு, எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்யப்பட்டு மற்றும் அறிவிப்பதுடன், தொடர்புடைய அதிகாரியின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் செய்யப்பட வேண்டும்.

92. **2013-ஆம் ஆண்டின், நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வம் அளிக்கும் நடைமுறையையும், மேலும் தீர்வம் அளிக்கும்போது கவனத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டிய காரணிகளையும் குறிப்பிடுக. (Mention the procedure for passing an award by collector and also the factors to be considered while determining the award under the Land Acquisition Act, 2013).**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு அறிவிப்பு அளித்தல் - (ஆ) பெயர்கள் மற்றும் நலன்கள் குறித்த விபர உரைகளை தயாரிக்கக் கோரும் அதிகாரம் - (இ) ஆட்சியரின் விசாரணை மற்றும் நில எடுப்பிற்கான தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படுதல் - (ஈ) எத்தகைய காலத்திற்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டும் - (உ) ஆட்சியர், தீர்வளிப்பை முடிவு செய்கையில் கவனத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டிய காரணிகள் - (ஊ) ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பு எப்போது இறுதியானதாகும்.

(அ) நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு அறிவிப்பு அளித்தல் (Notice to persons interested) - (பிரிவு-21):

(1) ஆட்சியர் பொது அறிவிப்பை தமது வலைதளத்தில் வெளியிடுவதுடன், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் மீது அல்லது அதன்அருகில் உள்ள வசதியான இடத்திலும் பொது அறிவிப்பு அளிக்கச் செய்ய வேண்டும். பொது அறிவிப்பில் அரசு, நிலத்தின் உடைமையை எடுக்க உள்ளது என்பதையும் மற்றும் அத்தகைய நிலம் தொடர்பான இழப்பீடுகள் மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அனைத்து நலன்களின் கோரல்களும் (claims) தம்மிடம் செய்யப்படலாம் என்பதையும் குறிப்பிட வேண்டும்.

(2) பொது அறிவிப்பு, நிலத்தைக் குறித்த தேவையான விபரங்களைக் கொண்டிருக்கும் மற்றும் அந்நிலத்தில் நலன் கொண்ட நபர்கள் அனைவரும் தாமே நேரடியாக அல்லது முகவர் அல்லது வழக்குரைஞர் மூலமாக, அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்கு குறையாத ஆனால் ஆறுமாதத்திற்கு மிகாத, இது தொடர்பாக அறிவிப்பில் குறிப்பிடப்பட்ட காலம் மற்றும் இடத்தில், ஆட்சியர் முன் முன்னிலையாகி, அந்நிலத்தில் தாங்கள் கொண்டுள்ள நலன்களின் தன்மை (nature of their interests), அத்தகைய நலன்களுக்கான தங்களின் இழப்பீட்டின் கோரல்கள், மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான கோரல்கள் மற்றும் அத்துடன், பிரிவு-20-ன்கீழ் செய்யப்பட்ட நிலஅளவு தொடர்பான ஆட்சேபணைகள் ஏதேனும் இருப்பின்அவற்றையும் அளிக்குமாறு குறிப்பிட வேண்டும்.

(3) ஆட்சியர், ஏதேனும் நேர்வில், மேற்குறிப்பிட்ட அத்தகைய அறிக்கை எழுத்துமூலமாக செய்யப்பட்டு அவரின் அல்லது அவரின் முகவரின் கையொப்பத்துடன் அளிக்கப்பட வேண்டும் என்று கோரலாம்.

(4) ஆட்சியர், அதே விளைவை ஏற்படுத்தும் அறிவிப்பை நிலத்தில் வசிப்பவருக்கு (எவரேனும் இருப்பின்) மற்றும் அத்தகைய நிலத்தில் நலன் கொண்டுள்ளதாக அறியப்பட்ட அல்லது நலன் கொண்டிருக்கலாம் என நம்பக்கூடிய (all such persons known or believed to be interested) அனைத்து நபர்களுக்கும் அல்லது அவ்வாறு நலன் கொண்டுள்ள நபர்களுக்காக செயல்பட உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கும், அந்நிலம் அமைந்திருக்கும் வருவாய் மாவட்டத்திற்குள் வசிக்கும் அல்லது அவர்களின் சார்பில் அறிவிப்பை பெறுவதற்கு அதிகாரமளிக்கப்பட்ட முகவர்களுக்கும் அறிவிப்பினை அளிக்க வேண்டும்.

(5) எவரேனும் நலன் கொண்ட நபர், வேறு எங்கேனும் வசித்து அவருக்கு அத்தகைய முகவர் எவரும் இல்லாது இருப்பின், அவர் இறுதியாக வசித்ததாக அறியப்பட்ட வசிப்பிடத்திற்கு, தொழில் செய்த இடத்திற்கு அஞ்சலில் அனுப்பப்படுவதை ஆட்சியர் உறுதி செய்ய வேண்டும். மேலும் அத்தகைய அறிவிப்பை இரு நாளிதழ்களிலும் மற்றும் தமது வலைதளத்திலும் வெளியிட வேண்டும்.

(ஆ) பெயர்கள் மற்றும் நலன்கள் குறித்த விபர உரைகளை தயாரிக்க கோரும் அதிகாரம் - பிரிவு-22 (Power to require and enforce the making of statements as to name and interestes):

ஆட்சியர் எவரேனும் நபரை, கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் அல்லது அதன் ஏதேனுமொரு பகுதியின் இணை-உரிமையாளர் (co-proprietor), சார்பு உரிமையாளர் (sub-proprietor), அடைமானம் பெற்றவர் (mortgagee) குத்தகைதாரர் அல்லது வேறுவழிகளில் நலன்கொண்டிருப்பவர்கள் மற்றும் அவர்களது நலன்களின் தன்மை மற்றும் அத்தகைய விபர உரை அளிக்கும் தேதிக்கு முன்னர் மூன்று ஆண்டுகளாக நிலத்தின் மூலம் பெறப்பட்டிருக்கக்கூடிய குத்தகைகள் மற்றும் இலாபங்கள் எவையேனும் இருப்பின் அவற்றைக் குறித்த ஒரு விபர உரையை தயாரித்து குறிப்பிட்ட காலம் (அத்தகைய காலம், அவ்வாறு கோரப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்கு குறையக்கூடாது) மற்றும் இடத்தில் அளிக்குமாறு கோரலாம்.

இப்பிரிவின்கீழ் விபர உரை தயாரிக்க அல்லது அளிக்கக் கோரப்படும் ஒவ்வொரு நபரும், 1860-ஆம் ஆண்டின் இந்திய தண்டனை சட்டத்தின் பிரிவுகள் 175 மற்றும் 176-ன்பொருளின்படி சட்டப்படி கட்டுப்பட்டுள்ளதாக கருதப்பட வேண்டும்.

(இ) ஆட்சியரின் விசாரணை மற்றும் நில எடுப்பிற்கான தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படுதல் (Enquiry and land acquisition award by collector) - பிரிவு-23:

(1) விசாரணைக்காக நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியில் அல்லது ஒத்தி வைக்கப்பட்ட தேதியில், ஆட்சியர், பிரிவு-21-ன்கீழ் அளிக்கப்பட்ட அறிவிப்பு தொடர்பாக, எந்தவொரு நலன் கொண்ட நபர் தெரிவிக்கும் எதிர்ப்புகள் (ஏதேனுமிருப்பின்) குறித்தும், பிரிவு-20-ன்கீழ் செய்யப்பட்ட நில அளவைகள் குறித்தும், முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்யப்பட்ட அன்றைய தேதியிலான நிலத்தின் மதிப்பு குறித்தும், இழப்பீடு மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு கோரும் நபர்களின் நலன்கள் குறித்தும் விசாரணை மேற்கொண்டு ஒரு தீர்வளிப்பை தயாரித்து அளிப்பார். அத்தீர்வளிப்பில்:

(a) நிலத்தின் உண்மையான பரப்பு;

(b) ஆட்சியரின் கருத்தின்படி, அந்நிலத்திற்காக அனுமதிக்கப்பட வேண்டியதாக பிரிவு-27-ன்கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட இழப்பீடு மற்றும் அத்துடன் பிரிவு-31-ன்கீழ் நிர்ணயிக்கப்பட்ட மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான தீர்வளிப்பு; மற்றும்

(c) ஒவ்வொருவரும் தனித்தனியாக அவர் முன்னிலையில் தோன்றியிருந்தாலும், இல்லாவிட்டாலும், நிலத்தில் நலன் கொண்ட நபர்கள் என்று அறியப்பட்ட அல்லது நலன் கொண்ட நபர்கள் என்று நம்பக்கூடிய அல்லது தகவல் அறிந்திருந்த அனைத்து நபர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு (apportionment) ஆகியவற்றை குறிப்பிட வேண்டும்.

(ஈ) எத்தகைய காலத்திற்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட வேண்டும் - பிரிவு-25 (Period within which an award shall be made):

ஆட்சியர், பிரிவு-19-ன்கீழான விளம்புகை வெளியீடு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து பன்னிரண்டு மாதங்களுக்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்க வேண்டும். மேலும் அத்தகைய கால அளவிற்குள் தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படாவிடில், நிலம் கையகப்படுத்தும் அனைத்து நடவடிக்கைகளும் காலாவதியாக வேண்டும். இருப்பினும், உரிய அரசு, பன்னிரண்டு மாதங்கள் என்ற காலஅளவை நீட்டிப்பதற்கு அதிகாரம் கொண்டுள்ளது. காலஅளவை நீட்டிப்பது குறித்த அத்தகைய முடிவை எழுத்துமூலமாக பதிவுசெய்வதுடன் அதனை அறிவிக்கவும் மற்றும் தொடர்புடைய அதிகாரியின் வலைதளத்தில் பதிவேற்றமும் செய்யப்பட வேண்டும்.

(உ) ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை முடிவு செய்கையில் கவனத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டிய காரணிகள் - பிரிவு-28 (Factors to be considered by collector in determination of award): இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கான இழப்பீட்டுத் தொகை அளிப்பதை தீர்மானிக்கையில், ஆட்சியர் பின்வரும் காரணிகளை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்:

முதலாவதாக, பிரிவு-26-ன்கீழ் தீர்மானிக்கப்பட்ட சந்தை மதிப்பு மற்றும் முதல் மற்றும் இரண்டாம் அட்டவணைகளுக்கு ஏற்ற தீர்வளிப்புத்தொகை;

இரண்டாவதாக, ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்தபோது, அந்நிலத்தில் பயிரிடப்பட்ட பயிர்கள் மற்றும் மரங்கள் பொறுத்து நலன் கொண்ட நபர் அடையும் இழப்பு;

மூன்றாவதாக, ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்தபோது அந்நிலத்தை தனது நிலத்திலிருந்து பிரித்ததன்(severing) காரணமாக, நலன் கொண்ட நபருக்கு ஏற்பட்ட இழப்பு (ஏதேனும் இருப்பின்);

நான்காவதாக, ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்தபோது, நலன்கொண்ட நபரின் மற்ற அசையும் அல்லது அசையாச் சொத்துகளுக்கு அல்லது அவரின் வருவாய்க்கு வேறு ஏதேனும் முறையில் ஏற்பட்ட இழப்பு (ஏதேனும் இருப்பின்);

ஐந்தாவதாக, ஆட்சியர் நிலத்தை கையகப்படுத்தியதன் விளைவாக, நலன் கொண்ட நபர், தனது வசிப்பிடம் அல்லது தொழில் செய்யுமிடம் ஆகியவற்றை மாற்ற வேண்டிய கட்டாயத்தில் இருந்திருந்தால், அத்தகைய மாற்றத்திற்காக ஏற்பட்ட நியாயமான செலவுகள் (ஏதேனும் இருப்பின்);

ஆறாவதாக, பிரிவு-19-ன்கீழான விளம்புகை வெளியீட்டின் காலத்திற்கும், ஆட்சியர் நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த காலத்திற்கும் இடையே உண்மையில் ஏற்பட்ட ஆதாயக் குறைவு (ஏதேனும் இருப்பின்); மற்றும்

ஏழாவதாக, தகைமை (equity) மற்றும் நீதியின் நலன்களுக்காகவும் மற்றும் பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் ஆதாயத்திற்குமான வேறு எந்தவொரு காரணமும்.

(ஊ) ஆட்சியரின் தீர்வளிப்புகள் எப்போது இறுதியானதாகும் - பிரிவு-37 (Awards of Collector when to be final):

தீர்வளிப்புகள் ஆட்சியர் அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். இது ஆட்சியருக்கும் நலன் கொண்ட நபர்களுக்கும் இடையே அவர்கள் தனித்தனியாக ஆட்சியர் முன் தோன்றியிருந்தாலும், இல்லாவிட்டாலும், நிலத்தின் உண்மையான பரப்பு மற்றும் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு மற்றும் அத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள சொத்துகள், அவ்வாறு தீர்மானிக்கப்பட்ட ஆறுதல் தொகை மற்றும் நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப்பகிர்வு ஆகியவை தொடர்பான அறுதியான சான்றாகும்.

ஆட்சியர், மேற்குறிப்பிட்ட அத்தீர்வளிப்பை அளிக்கும் போது, நேரடியாகவோ அல்லது முகவர் மூலமாகவோ முன்னிலையாகாத அத்தகைய நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு தமது தீர்வளிப்புகள் குறித்த அறிவிப்பை உடனடியாக அளிக்க வேண்டும். ஆட்சியர் நிலம் கையகப்படுத்தல் தொடர்பாக, ஒவ்வொரு நபருக்கும் தனித்தனியே அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத்தொகை மற்றும் அத்துடன் இறுதியாக நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட விபரங்கள் உள்ளிட்ட அனைத்து நடவடிக்கைகளின் சுருக்கத்தை பொதுமக்கள் அறிந்து கொள்வதற்கும் மற்றும் பார்வைக்கு வெளிப்படுத்தச் செய்வதற்கும், இது தொடர்பாக ஏற்படுத்தப்பட்ட வலைதளத்திலும் வெளியிட வேண்டும்.

93. **நில எடுப்புச் சட்டம் 2013-ன்கீழ் இழப்பீடு தொகையை நிர்ணயிக்கும் நடைமுறைகளை விளக்குக. (Explain the assessment procedure of Compensation under the Land Acquisition Act, 2013) - May-2019.**

SN - 114 **2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானித்தல் / Determination of market value of the land under the Land Acquisition Act, 2013.**

SN - 115 **2013-ஆம் ஆண்டின் நில எடுப்புச் சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள வாறு ஆறுதல் தொகையை நிர்ணயித்தல் / Fixation of Solatium amount as mentioned under the Land Acquisition Act, 2013.**

விடைச்சுருக்கம்: முன்னுரை - (அ) ஆட்சியர் சந்தை மதிப்பை தீர்மானித்தல் - (ஆ) இழப்பீட்டுத் தொகையை தீர்மானித்தல் - (இ) நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட பொருள்களின் மதிப்பை தீர்மானித்தல் - (ஈ) ஆறுதல் தொகையின் தீர்வளிப்பு - (உ) நில உரிமையாளர்களுக்கான இழப்பீடு

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ், ஆட்சியர், கையகப்படுத்தும் நிலத்திற்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிப்பதற்கு பின்வரும் வகையங்கள் வழிகாட்டுகின்றன;

(அ) ஆட்சியர் சந்தை மதிப்பை தீர்மானித்தல் - பிரிவு-26;

(ஆ) இழப்பீட்டுத் தொகையை தீர்மானித்தல் - பிரிவு- 27;

(இ) நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன்இணைக்கப்பட்ட பொருள்களின் மதிப்பை தீர்மானித்தல் - பிரிவு-29;

(ஈ) ஆறுதல் தொகையின் தீர்வளிப்பு - பிரிவு-30 மற்றும்

(உ) நில உரிமையாளர்களுக்கான இழப்பீடு; (முதல் அட்டவணை)

இனி, மேற்குறிப்பிட்ட காரணிகள் ஒவ்வொன்று குறித்தும் காண்போம்.

(அ) ஆட்சியர் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானித்தல் (Determination of market value of land by Collector) - பிரிவு-26:

(1) ஆட்சியர், நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்கவும் மற்றும் மதிப்பீடு செய்யவும் பின்வரும் திட்ட அலகுகளை (criteria) பின்பற்ற வேண்டும். அதாவது;

(a) நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியில், 1899-ஆம் ஆண்டின் இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தில் (Indian Stamp Act, 1899), விற்பனை ஒப்பாவணத்தின் (Sale deed) பதிவிற்காக அல்லது விற்பனை உடன்பாட்டிற்காக (agreement to sell) நேர்விற்கு ஏற்ப ஏதேனும் சந்தை விலை குறிப்பிடப்பட்டிருந்தால்; அல்லது

(b) நிலம் அமைந்துள்ள கிராமத்தின் அருகில் அல்லது அருகிலுள்ள பகுதியில் அதனை ஒத்த வகையான நிலத்தின் (similar type) சராசரி விற்பனை விலை; அல்லது

(c) தனியார் நிறுவனங்களுக்கு (private companies) அல்லது பொது தனியார் கூட்டாண்மை திட்டங்களுக்காக (public private partnership projects) ஒப்புக்கொண்ட பிரிவு-2(2)-ன்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்கள் குறித்து சம்மதம் தெரிவிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத்தொகை, இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தகைய தொகை. மேலும் எத்தேதியன்று, பிரிவு-11-ன்கீழான அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்டதோ, அத்தேதியே சந்தை விலையை தீர்மானிப்பதற்கான தேதியாகும்.

விளக்கங்கள்: சராசரி விற்பனை விலையை (average sale price) தீர்மானிக்கும்போது, கையகப்படுத்தல் செய்யவிருக்கும் வருடத்திற்கு முந்தைய மூன்று ஆண்டுகளில், கையகப்படுத்தும் நிலம் அமைந்துள்ள கிராமத்தின்அருகில் அல்லது அருகில் உள்ள அதனை ஒத்தவகை நிலங்களுக்கான விற்பனை ஒப்பாவணங்கள் அல்லது பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை உடன்பாடுகள் கணக்கில் கொள்ளப்பட வேண்டும். மேலும் சராசரி விற்பனை விலையை தீர்மானிப்பதற்காக, விற்பனை ஒப்பாவணங்கள் அல்லது விற்பதற்கான உடன்பாடுகளின் மொத்த எண்ணிக்கையில், அதிகபட்ச விற்பனை விலை குறிப்பிட்டுள்ள ஒரு பாதியை கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும்.

சந்தை விலையையும் மற்றும் சராசரி விற்பனை விலையையும் தீர்மானிக்கும்போது, இதற்கு முந்தைய தருணத்தில் அதே மாவட்டத்தில், இச்சட்ட வகையங்களின்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளக்கூடாது. மேலும் இப்பிரிவின்கீழான சந்தை விலையையும் மற்றும் சராசரி விற்பனை விலையையும் தீர்மானிக்கும்போது, ஏதேனும் செலுத்தப்பட்ட தொகை, உண்மையில் நடைமுறையில் உள்ள சந்தை விலையை குறிப்பிடுவதாக இல்லை என்று ஆட்சியர் கருதினால், சந்தை விலையை தீர்மானிக்கும் நோக்கத்திற்காக அதனை தள்ளுபடி செய்யலாம்.

(2) உட்பிரிவு-1-ன்கீழ் கணக்கிடப்பட்ட சந்தை விலையை, முதல் அட்டவணையில் குறிப்பிடப்படும் காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும்.

(3) பின்வரும் காரணங்களினால், உட்பிரிவு-1 மற்றும்2-ன்கீழான சந்தை விலை தீர்மானிக்கப்பட முடியாமல் இருந்தால்; அதாவது-

(a) நடைமுறையில் உள்ள ஏதேனுமொரு சட்டத்தின்கீழ், நிலம் அமைந்துள்ள பகுதியில் நிலத்தின் உரிமையை மாற்றம் செய்வது தடை செய்யப்பட்டு இருந்தால், அல்லது

(b) கையகப்படுத்தும் நிலத்தை ஒத்த வகையான நிலங்கள் தொடர்பாக உடன் முந்திய (immediately preceeding) மூன்று வருடங்களில், உட்பிரிவு-1, வாசகம் (a)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பாவணங்கள் அல்லது விற்பனை உடன்பாடுகள் கிடைக்காமல் இருப்பின்; அல்லது

(c) உரிய அதிகார அமைப்பினால், 1899-ஆம் ஆண்டின் இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தின்கீழ் சந்தை விலை ஏதும் குறிப்பிடப்படாமல் இருப்பின், தொடர்புடைய மாநில அரசு, உட்பிரிவு-1-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட முறையில், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்அடுத்து ஒட்டியுள்ள அதனை ஒத்தவகையான நிலங்களுக்கான விலையின் அடிப்படையில், அந்நிலத்தின் ஓர் அலகு பரப்பிற்கான (per unit area) குறைந்தபட்ச விலையை குறிப்பிட வேண்டும்.

(ஆ) இழப்பீட்டுத் தொகைய தீர்மானித்தல் (determination of amount of compensation) பிரிவு-27:

ஆட்சியர், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் மதிப்பை தீர்மானித்த பிறகு, நிலத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து சொத்துகள் உள்ளிட்ட நிலத்திற்கான மொத்த இழப்பீட்டுத் தொகையை கணக்கிட வேண்டும்.

(இ) நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட பொருள்களின் மதிப்பை தீர்மானித்தல் (determination of value of things attached to land or building) (பிரிவு - 29):

(1) ஆட்சியர் கையகப்படுத்தவிருக்கும் கட்டிடம் மற்றும் இதர அசையா சொத்துகள் அல்லது நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள சொத்துகளின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்கையில் தாம் அவசியமானது எனக் கருதும், தகுதி வாய்ந்த பொறியாளரின் சேவையை பயன்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

(2) கையகப்படுத்தும் நிலத்துடன் பதிந்துள்ள மரங்கள் மற்றும் செடிகளின் மதிப்பை தீர்மானிக்கும் நோக்கத்திற்காக வேளாண்மை, வன மேலாண்மை, தோட்டக்கலை (horticulture) பட்டுப்புழு வளர்த்தல் (sericulture) அல்லது தாம் தகுதியானது எனக்கருதும் பிற துறைகளில் அனுபவமிக்க நபர்களின் சேவையை பயன்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

(3) நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கையின்போது, வளர்ந்திருந்த பயிருக்கு ஏற்படுத்திய சேதத்தை மதிப்பிடும் நோக்கத்திற்காக, தாம் அவசியமாது எனக் கருதும்போது வேளாண்துறையில் அனுபவமிக்க நபர்களின் சேவையை பயன்படுத்திக் கொள்ளலாம்.

(ஈ) ஆறுதல் தொகையின் தீர்வளிப்பு (award of solatium) - (பிரிவு-30):

(1) ஆட்சியர், செலுத்தப்பட வேண்டிய மொத்தத் தொகையை தீர்மானித்த பிறகு, இறுதி தீர்வளிப்பை குறிப்பிடுவதற்காக, இழப்பீட்டுத் தொகையின் நூறு சதவீதத்திற்கு சமமான ஆறுதல் தொகையை அதிகாரபூர்வமாக விதிக்க வேண்டும். ஆறுதல் தொகை என்பது, எவருடைய நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டதோ, அத்தகைய ஒவ்வொரு நபருக்கும் செலுத்தப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகையுடன் சேர்த்து (in addition) அளிக்கப்பட வேண்டியதாகும்.

(2) ஆட்சியர் இழப்பீடு செலுத்தும் விவரங்கள் பொறுத்து, இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, ஒவ்வொரு நபருக்கும் செலுத்தப்பட வேண்டிய இழப்பீட்டின் விவரங்களை விளக்கமாக குறிப்பிட்டு தனித்தனியேயான தீர்வளிப்பை அளிக்க வேண்டும்.

(3) பிரிவு-26-ன்கீழ் அளிக்கப்படும் நிலத்திற்கான சந்தை மதிப்புடன் சேர்த்து, ஒவ்வொரு நேர்வுகளிலும், பிரிவு-4(2)ன் கீழான சமூகத் தாக்க அறிவிக்கையின் வெளியீட்டுத் தேதியில் இருந்து, ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளிக்கும் தேதிவரையில் அல்லது நிலத்தின் உடைமையைப் பெறும் தேதிவரை இவற்றில் எது முன்னரோ அத்தகைய காலம் வரையில், அத்தகைய சந்தை விலையின்மீது வருடத்திற்கு 12 சதவீதம் என்ற அடிப்படையில் கணக்கிட்டு அளிக்க வேண்டும்.

(உ) நில உரிமையாளர்களுக்கான இழப்பீடு (Compensation for land owners): இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணை, பிரிவு-30(2)-ன்கீழ், கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனியே அளிக்கப்படும் தீர்வளிப்பின் விவரங்களைக் குறிப்பிடுகிறது. இந்த அட்டவணை எந்ததெந்த விபரங்களின் அடிப்படையில் இழப்பீட்டுத் தொகை தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. அவை பின்வருமாறு:

(1) நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு (market value of land): இது பிரிவு-26-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட முறையின் அடிப்படையில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும்.

(2) கிராமப்பகுதிகளில், சந்தை மதிப்பு எந்த காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும் (Factor by which market value is to be multiplied in rural areas): பெருக்கற்காரணி, படிப்படியாக 1-ல் இருந்து

உயர்ந்து 2 வரையில் அதாவது நகர்ப்பகுதியில் இருந்து படிப்படியாக உயர்ந்து. கையகப்படுத்தப்படும் கிராமப்பகுதி நோக்கி ஏறுவரிசையில் இருக்கும். இதனைப் புரிந்து கொள்வதற்காக ஓர் மாதிரி நழுவு அளவுகோலை (sliding scale) காண்போம்:

நகர்புறத்தில் இருந்து சுற்றளவு தூரம் - கீ.மீ - இல்	பெருக்கப்படும் காரணி
0 - 10	1.00
10 - 20	1.20
20 - 30	1.40
30 - 40	1.80
40 - 50	2.00

[எ-டு: மேற்குறிப்பிட்ட அட்டவணையின் அடிப்படையில் X என்ற கிராமத்தில் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு ரூ.8 இலட்சம் என்று தீர்மானிக்கப்பட்டிருந்து அது நகர்ப்புறத்தில் இருந்து 35 கி.மீ தொலைவில் உள்ளதாக இருந்தால், அது 1.80 என்ற காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும். (அதாவது 8,00,000 x 1.80 ரூ.14,40,000)].

(3) நகர்ப் பகுதிகளில் சந்தை மதிப்பு எந்தக் காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும் (Factor by which the market value is to be multiplied in urban areas):

எ.டு: நகர்ப் பகுதிகளில் உரிய அரசால் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய சுற்றளவு தூரம் வரையிலான கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை 1 என்ற காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும். எடுத்துக்காட்டாக, மேற்குறிப்பிட்ட மாதிரி நழுவு அளவுகோலின்அடிப்படையில், கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின்அல்லது மனையின் மதிப்பு ரூ. 8 லட்சமாக தீர்மானிக்கப்பட்டு, அந்நிலம், நகர்ப்புறத்தில் இருந்து 9 கி.மீ. தொலைவில் இருப்பின், அது 1 என்ற காரணியால் பெருக்கப்பட வேண்டும்.

(4) நிலம் அல்லது கட்டடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட சொத்துகளின் மதிப்பு (Value of assets attached to land or building)

இது, பிரிவு-29-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட முறையில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும்.

(5) ஆறுதல் தொகை (Solatium):

இது மேற்குறிப்பிட்ட வரிசை எண் - 1ல் குறிப்பிடப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை விலையை கிராமப்பகுதியாக இருப்பின் வரிசை எண் 2-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காரணியாலும், நகர்ப்பகுதியாக இருப்பின் வரிசை எண்-3ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காரணியாலும் பெருக்கப்படுவதன் தொகை அத்துடன் வரிசை எண் 4-ல் குறிப்பிட்டுள்ள நிலம் மற்றும் கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட சொத்துகளின் மதிப்பை கூட்டுவதன் மூலம் கிடைக்கப்பெறும் தொகைக்கு சமமான நூறு சதவீதமாகும்.

(6) கிராமப் பகுதிகளுக்கான இறுதி தீர்வளிப்பு (final award in rural areas):

வரிசை என்.-1ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சந்தை விலையை, வரிசை என்-2ல் குறிப்பிட்டுள்ள காரணியால் பெருக்க கிடைக்கப்பெறும் தொகை அத்துடன் வரிசை என் -4ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட சொத்துகளின் மதிப்பின் கூட்டுத்தொகை மற்றும் வரிசை என் 5-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஆறுதல் தொகையுடன் கூட்ட கிடைக்கப்பெறும் தொகையாகும். இதை சுருக்கமாக, 1 x 2 + 4 + 5 எனக் குறிப்பிடலாம்.

(7) நகர்ப்பகுதிகளுக்கா இறுதி தீர்வளிப்பு (final award in urban areas):

வரிசை என்-1-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சந்தை விலையை, வரிசை என்-3ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காரணியால் கிடைக்கப்பெறும் தொகை அத்துடன் வரிசை என் 4-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலம் அல்லது கட்டிடத்துடன் இணைக்கப்பட்ட சொத்துகளின் மதிப்பின் கூட்டுத்தொகை மற்றும் வரிசை என்-5ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஆறுதல் தொகையுடன் கூட்ட கிடைக்கப்பெறும் தொகையாகும். இதை சுருக்கமாக, 1 x 3 + 4 + 5 எனக் குறிப்பிடலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட கூறுகள், கையகப்படுத்தும் நிலத்தின் உரிமையாளர்களுக்கு அளிக்கப்படும் இழப்பீட்டின் குறைந்தபட்ச செயல் வழிமுறைகளாகும் (minimum compensation package). இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3 (c)-ல் குறிப்பிட்டுள்ள, கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தில் குத்தகை அல்லது வாடகையில் இருந்த பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்கள் பொறுத்து அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய விகிதத்தின் அளவு உரிய அரசினால் தீர்மானிக்கப்படும்.

94. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பாக அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்கள் பற்றி எழுதவும். (Write about the special provisions for Scheduled Caste and Schedule Tribes relating to land acquisition, under the Land Acquisition Act, 2013)

விடைச்சுருக்கம்: (அ) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்கள் - (ஆ) இட ஒதுக்கீடு மற்றும் இதர ஆதாயங்கள்

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-41 மற்றும் 42 ஆகியவை அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினரின் நிலங்களை கையகப்படுத்தும்போது அவர்களுக்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய வசதிகள் மற்றும் ஆதாயங்களைக் குறிப்பிடுகிறது. அவற்றினை பின்வருமாறு காண்போம்:

(அ) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கான சிறப்பு வகையங்கள் - பிரிவு-41 (Special provisions for Scheduled Castes and Scheduled Tribes):

(1) கூடுமானவரையில், அட்டவணைப் பகுதிகளில் (scheduled areas) நிலம் யைகப்படுத்தல் செய்யக்கூடாது.

(2) அவ்வாறு கையகப்படுத்தல் மேற்கொள்ளும்போது, அது வெளிப்படையாக அறியப்பட்ட இறுதிக்கட்ட நடவடிக்கையாக மட்டுமே செய்யப்பட வேண்டும்.

(3) அட்டவணைப் பகுதிகளில், நிலத்தை கையகப்படுத்தல் அல்லது உரிமைமாற்றம் செய்யும்போது, நேர்விற்கேற்ப, தொடர்புடைய கிராமசபை அல்லது ஊராட்சிகள் அல்லது அரசமைப்புச் சட்டத்தில் ஐந்தாவது அட்டவணையின் கீழான அட்டவணைப் பகுதிகளில் பொருத்தமான அளவிலான மாவட்ட தன்னாட்சி குழுக்களின் (Autonomous District Council) முன் ஒப்புதலை (Prior consent) அவசரத் தேவைகளுக்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் உள்ளிட்ட அனைத்து நேர்வுகளிலும், இச்சட்டத்தின்கீழ் அல்லது நடைமுறையில் உள்ள எந்தவொரு மைய அல்லது மாநில சட்டங்களின் கீழும் அறிவிக்கை அளிப்பதற்கு முன்னரே பெற வேண்டும். இருப்பினும், கிராம சபை இல்லாத அல்லது ஏற்படுத்தப்படாத இடங்களில், நேர்விற்கேற்ப, ஊராட்சிகள் அல்லது மாவட்ட தன்னாட்சி குழுக்களின் ஒப்புதலை பெற வேண்டும்.

(4) தேவைப்படும் அமைப்பின்(requiring body) சார்பாக நிலம் கையகப்படுத்தல் செய்யும்போது, அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடி மக்களின் விருப்பத்திற்குட்படாத அல்லது கட்டாய இடப்பெயர்விற்காக (involuntary displacement), இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் முறையில் ஓர் வளர்ச்சித்திட்டம் (development plan) தயாரிக்கப்பட வேண்டும் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையுடன் சேர்த்து, உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் நிலத்தின்மீது அட்டவணை சாதியினரும், அட்டவணைப் பழங்குடியினரும் கொண்டுள்ள தீர்வு செய்யப்படாத (not settled) ஆனால் உரிய நில உரிமைகளை (land rights due) தீர்வு செய்யவும், உரிமை மூலங்களை மீட்டளிக்கவும் (restore) விளக்கமான நடைமுறைகளை வகுக்கும் சிறப்பான பணியும் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

(5) வளர்ச்சித்திட்டம், பழங்குடி சமுதாயத்தின் மற்றும் அட்டவணை சாதியினரின் ஐந்து வருடங்களுக்கான தேவையை எதிர்கொள்வதற்கு போதுமான மாற்று ளிபொருள் (alternate fuel), தீவனம் (fodder) மற்றும் காடற்ற நிலங்களில் (non-forest lands) வெட்டுமரம் அல்லாத வனவிளை பொருட்களின் ஆதாரங்களுக்கான வளர்ச்சிதிட்டமிடலையும் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(6) அட்டவணை சாதியினர் அல்லது அட்டவணைப் பழங்குடியினர் குடும்பங்களின் உறுப்பினர்களிடம் இருந்து நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டால், உரிய இழப்பீட்டுத் தொகையில் குறைந்தபட்சம் மூன்றில் ஒரு பங்கு இழப்பீட்டுத் தொகையை, முதல் தவணையாக பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டும் மற்றும் பாக்கி இழப்பீட்டுத் தொகையை, நிலத்தின் உடைமையை எடுத்துக்கொண்ட பின்னர் செலுத்த வேண்டும்.

(7) பாதிக்கப்பட்ட அட்டவணைப் பழங்குடியினர் தங்களின் இனம், மொழி மற்றும் கலாச்சார அடையாளங்களை பாதுகாப்பதற்கு ஏதுவாக ஒருங்கிணைந்த அட்டவணைப் பகுதிகளில் மறு குடியமர்வு செய்யப்படுவதற்கு முன்னுரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும்.

(8) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினர் பெரும்பான்மை வசிப்பிடங்கள் கொண்டுள்ள பகுதிகளில், அவர்களின் இன மற்றும் சமூக நிகழ்வுகளின் ஒன்று கூடுதலுக்காக (gathering) உரிய அரசினால் முடிவு செய்யப்படும் அத்தகைய அளவிற்கான நிலத்தை இலவசமாக அளிக்க வேண்டும்.

(9) நடைமுறையில் உள்ள சட்டங்கள் மற்றும் ஒழுங்குமுறைகளை (regulations) பொருட்படுத்தாமல், பழங்குடியினரின் நிலங்கள் அல்லது அட்டவணை சாதியினர்களின் உறுப்பினர்களுக்கு சொந்தமான நிலங்களை உரிமைமாற்றம் செய்வது இல்லாநிலையதாக (null and void) கருதப்பட வேண்டும் மற்றும் அத்தகைய நிலங்களை கையகப்படுத்தினால் அதன் உண்மையான பழங்குடி நில உரிமையாளர் அல்லது அட்டவணை சாதிகளைச் சார்ந்த நில உரிமையாளர்களுக்கு மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான ஆதாயங்கள் கிடைக்கச் செய்யப்பட வேண்டும்.

(10) பாதிக்கப்பட்ட பகுதியிலுள்ள, ஆறு (river) அல்லது குளம் (pond) அல்லது அணைக்கட்டில் (dam) மீன்பிடி உரிமைகளைக் கொண்டிருந்த பாதிக்கப்பட்ட அட்டவணைப் பழங்குடியினர், பாரம்பரியமாக வனத்தில் வசிப்பவர்கள் மற்றும் அட்டவணை சாதியினர்களுக்கு, நீர்ப்பாசனம் அல்லது நீர்மின் திட்டங்களின், நீர்த்தேக்க பகுதியில் மீன்பிடி உரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும்.

(11) பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்கள், அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியைச் சார்ந்திருந்து, அவர்களை மாவட்டத்திற்கு வெளியே குடிமாற்றம் செய்தால், அவர்கள் பணரீதியில் தகுதிபெற்ற மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு ஆதாயத்துடன் சேர்த்து 25 சதவீத தொகையும் அதனுடன் சேர்த்து ஒருமுறை பெறும் உரிமையாக (one-time entitlement) ரூபாய் ஐம்பதாயிரமும் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

(ஆ) இட ஒதுக்கீடு மற்றும் இதர ஆதாயங்கள் - பிரிவு-42 (Reservation and other benefits):

(1) அட்டவணை சாதியினர் மற்றும் அட்டவணைப் பழங்குடியினருக்கு பாதிக்கப்பட்ட பகுதிகளில் இருந்த இட ஒதுக்கீடு உள்ளிட்ட அனைத்து ஆதாயங்களும், மறு குடியமர்வு பகுதியிலும் தொடரப்பட வேண்டும்.

(2) பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்கள், அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஐந்தாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்ட அட்டவணைப் பகுதியில் (scheduled areas) குடியிருந்து வந்த அட்டவணைப் பழங்குடியினர் அல்லது அரசமைப்புச் சட்டத்தின் ஆறாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்ட பழங்குடியினர் பகுதிகளில் (tribal

areas) குடியிருந்து வந்த குடும்பத்தைச் சார்ந்தவர்களாக இருந்து அவர்களை அத்தகைய பகுதிளுக்கு வெளியே குடிமாற்றம் செய்தால், இச்சட்டத்தின்கீழ் அவர்கள் துய்த்த (enjoyed) அனைத்து சட்டப்படியான பாதுகாப்புகள், உரிமைகள் மற்றும் ஆதாயங்களும், அவர்கள் மறுகுடியமர்ந்த பகுதிக்கு, அது, ஐந்தாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்ட அட்டவணைப் பகுதியாக அல்லது ஆறாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்ட பழங்குடியினர் பகுதியாக இருந்தாலும் அல்லது இல்லாவிட்டாலும் நீட்டிக்கப்பட வேண்டும்.

(3) 2006-ஆம் ஆண்டின்அட்டவணைப் பழங்குடியினர் மற்றும் இதர பாராம்பரிய வன வசிப்போர் (வன உரிமைகள் அங்கீகரித்தல் சட்ட [Scheduled Tribes and Other Forest Dwellers (Recognition of Forest Rights) Act, 2006] வகையங்களின்கீழ் இன உரிமைகள் (community rights) தீர்வு செய்யப்பட்டிருப்பின், அத்தகைய உரிமைகளுக்கு சமமான பணரீதியிலான தொகையை, நில எடுப்பினால் இடம் பெயர்ந்த சம்பந்தப்பட்ட தனிநபருக்கு, அவரின் இன உரிமைக்கு ஏற்ற விகிதத்தில் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

95. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழான, நிலக் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பினை ஏற்படுத்தும் முறை, அதன் அதிகாரங்கள் மற்றும் நடைமுறையை விளக்கவும். (Explain the method of constitution, Powers and procedure of the Land Acquistion, Rehabilitation and Resettlement Authority under the Land Acquisition Act, 2013).

SN - 116 **நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பு / Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Authority.**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) நிலக் கையகப்படுத்தல், மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பு ஏற்படுத்தல் - (ஆ) அதிகார அமைப்பின் அதிகாரங்கள் - (இ) அதிகார அமைப்பின் நடைமுறை

(அ) நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பை ஏற்படுத்தல் (Establishment of Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Authority):

உரிய அரசு, நிலக் கையகப்படுத்தல், இழப்பீடு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பான சச்சரவுகளை விரைவாக தீர்வு செய்யும் நோக்கத்திற்காக, அறிவிக்கையின் வாயிலாக, நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு அதிகார அமைப்பு என அழைக்கப்படும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அதிகார அமைப்புகளை அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட

அல்லது இச்சட்டத்தின் கீழான அதிகாரவரம்பு (Jurisdiction), சட்டத்திறன் (Power) மற்றும் அதிகாரத்தை (authority) செயல்படுத்துவதற்காக (to exercise) ஏற்படுத்தும் - பிரிவு-51.

உரிய அரசு, அறிவிக்கையின் வாயிலாக நியமிக்கப்படும் அதிகாரஅமைப்பு, முன்னிலை அலுவலர் (Presiding officer) எனும் ஒரு நபரை மட்டுமே கொண்டிருக்கும். ஓர் அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலரை மற்றொரு அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலருக்கான பணிகளை நிறைவேற்றுவதற்கு உரிய அரசு, அதிகாரம் அளிக்கலாம். - பிரிவு - 52.

அ(i) முன்னிலை அலுவலராக நியமிக்கப்படுவதற்கான தகுதிகள் (qualifications for appointment as presiding officer): ஓர் நபர் அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலராக நியமிக்கப்படுவதற்கு-

(a) மாவட்ட நீதிபதியாக இருக்க வேண்டும் அல்லது இருந்திருக்க வேண்டும்;

(b) வழக்குரைஞராக குறைந்தது ஏழு ஆண்டுகள் தொழில் புரிந்திருக்க வேண்டும். உரிய அரசு, ஏற்படுத்தவிருக்கும் அதிகார அமைப்பின்மீது ஆள்வரை கொண்ட உயர்நீதிமன்றத்தின் தலைமை நீதிபதியை ஆலோசித்து முன்னிலை அலுவலரை நியமிக்கும். - பிரிவு - 53.

அ (ii) முன்னிலை அலுவலரின் பதவிக்காலம் (Terms of office of Presiding Officer): அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலர், பொறுப்பேற்றுக் கொண்ட தேதியிலிருந்து மூன்று வருடங்கள் வரை அல்லது 65 வயதை அடையும் வரை இவற்றில் எது முன்னரோ அத்தகைய காலம் வரை பதவியைக் கொண்டிருப்பார் - பிரிவு -54.

அ (iii) அதிகார அமைப்பின் பணியாளர் தொகுதி (Staff of Authority): உரிய அரசு, அதிகார அமைப்புடன் ஒரு பதிவாளரையும், தாம் தகுதியானது எனக் கருதும் எண்ணிக்கையிலான அலுவலர்கள் (Officers) மற்றும் பணியாளர்களையும் (employees) அமர்த்தும். பதிவாளர், பிற அலுவலர்கள் மற்றும் பணியாளர்கள், முன்னிலை அலுவலரின் பொதுவான கண்காணிப்பின் கீழ் பணிபுரிவர், அதிகாரஅமைப்பின் பதிவாளர், பிற அலுவலர்கள் மற்றும் பணியாளர்களின் சம்பளங்கள், படிகள் மற்றும் பணிநிபந்தனைகள் அத்தகைய குறிப்பிடப்படும் முறையில் இருக்கும் - (பிரிவு-55).

அ (iv) முன்னிலை அலுவலர்களின்சம்பளம் மற்றும் படிகள் மற்றும் இதர வரையீடுகள் மற்றும் பணிநிபந்தனைகள் (Salary and allowances and other terms and conditions of service of presiding officers): அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலருக்கு செலுத்தப்படும் சம்பளம் மற்றும் படிகள் மற்றும் பிற வரையீடுகள் மற்றும் பணி நிபந்தனைகள் (ஓய்வூதியம், பணிக்கொடை மற்றும் பிற ஓய்வுக்கால ஆதாயங்கள் உட்பட) குறிப்பிடப்படும் அத்தகையவாறு இருக்கும். இருப்பினும் அத்தகைய முன்னிலை அலுவலர்களுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய சம்பளம் மற்றும் படிகள் அல்லது பிற

வரையீடுகள் மற்றும் பணிநிபந்தனைகள், அவர்களின்பணி நியமனத்திற்கு பிறகு ஆதாயக்குறைவு ஏற்படும் வகையில் மாற்றம் செய்யப்படக்கூடாது - (பிரிவு-56).

அ (v) பதவி விலகல் மற்றும் பதவி நீக்கம் (Resignation and removal): ஓர் அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலர், உரிய அரசுக்கு, தனது எழுத்துமூலமான அறிவிப்பினை அளித்து தமது பதவியிலிருந்து விலகலாம். இருப்பினும் அவர் உடனடியாக பதவி விலக உரிய அரசு அனுமதி அளித்தாலேயொழிய, அத்தகைய அறிவிப்பு பெறப்பட்ட தேதியிலிருந்து மூன்று மாத காலம் நிறைவடையும்வரை அல்லது தனக்கு அடுத்த அலுவலர் (successor) முறையாக நியமிக்கப்பட்டு பொறுப்பேற்கும் வரை அல்லது தனது பதவிக்காலம் வரை, இவற்றில் எது முன்னரோ அதுவரையில் தொடர்ந்து பதவியில் இருக்க வேண்டும்.

அதிகாரஅமைப்பின் முன்னிலை அலுவலர் குறித்து உயர்நீதிமன்ற நீதிபதியினால் மேற்கொள்ளப்படும் விசாரணையின் மூலம் மெய்ப்பிக்கப்பட்ட நடத்தைக்கேடு (proven misbehaviour) அல்லது தகுதியின்மையின் அடிப்படையில் உரிய அரசினால் செய்யப்படும் ஆணையினால் மாத்திரமின்றி வேறு வழிகளில் அவரை பதவியிலிருந்து நீக்க முடியாது.

(ஆ) அதிகார அமைப்பின் அதிகாரங்கள் (Powers of Authority):

(1) அதிகார அமைப்பு இச்சட்டத்தின்கீழான பணிகள் குறித்த நோக்கத்திற்காக, பின்வரும் பொருண்மைகள் குறித்து, 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின்கீழ் ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றம் கொண்டுள்ள அதே அதிகாரங்களைக் கொண்டிருக்கும், அதாவது-

(a) எந்தவொரு நபரையும் அழைக்கவும், வருகையைக் கட்டாயப்படுத்தவும மற்றும் மெய்யுறுதியின் பேரில் விசாரிக்கவும்;

(b) ஆவணம் எதனையும் வெளிக்கொணரவும் மற்றும் முன்னிடவும் அல்லது பிற பருப்பொருளை சான்றாக முன்னிடவும்;

(c) உறுதிமொழியின் பேரில் சான்றுகளைப் பெறவும்;

(d) எந்தவொரு பொது பதிவினத்தை (public record) கோரவும்;

(e) சாட்சிகளை விசாரிப்பதற்காக ஆணையங்களை பிறப்பிக்கவும்;

(f) தனது முடிவுகள் (decisions), உத்தரவுகள் (directions) மற்றும் ஆணைகளை (orders) மறு ஆய்வு செய்யவும்;

(g) குறிப்பிடப்படும் எந்தவொரு பொருண்மைகள். [பிரிவு-60 (1)]

(2) அதிகார அமைப்பு, பிரிவு-65-ன்கீழான ஒவ்வொரு குறித்தனுப்புகையையும், முடிவு செய்யும் முதல்நிலை ஆள்வரையை (original jurisdiction) கொண்டுள்ளது. [பிரிவு-60(2)].

(3) 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நடைமுறைகள் அதிகார அமைப்பை கட்டுப்படுத்தாது; மாறாக, அது இயற்கை நீதிக் கொள்கைகளின்(principles of natural justice)

வழிகாட்டுதல்கள் மற்றும் இச்சட்டத்தின் பிற வகையங்கள் மற்றும் அதன்கீழ் செய்யப்பட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டு, தன்னுடைய நடைமுறையை தானே முறைப்படுத்திக் கொள்ள அதிகாரம் பெற்றுள்ளது. [பிரிவு-60(3)].

(4) அதிகாரஅமைப்பு, பிரிவு-64-ன்கீழான குறித்தனுப்புகையை பெற்ற பிறகு மற்றும் அக்குறித்தனுப்புகை தொடர்பாக சம்பந்தப்பட்ட அனைத்து தரப்பினர்களுக்கும் அறிவிப்பு அளித்த பிறகு மற்றும் அனைத்து தரப்பினர்களின் கேட்பினுக்கு வாய்ப்பளித்த பின்னர், அத்தகைய குறித்தனுப்புகை பெற்ற தேதியிலிருந்து ஆறுமாதங்களுக்குள் அதற்கேற்ற தீர்வளிப்பினை வழங்கும் [பிரிவு-60(4)].

(5) அதிகார அமைப்பு மேற்குறிப்பிட்ட அத்தகைய தீர்வளிப்பு வழங்கிய பதினைந்து நாட்களுக்குள் சம்பந்தப்பட்ட தரப்பினர்களுக்கு தீர்வளிப்பின் நகல்கள் அளிக்கப்படுவதற்கான ஏற்பாடுகளை செய்யும். [பிரிவு-60(5)].

(6) 1860 ஆம் ஆண்டின் இந்திய தண்டனை சட்டத்தின் பிரிவுகள் 193 மற்றும் 228-ன்பொருளமைவின்படி, அதிகார அமைப்பின் முன்னிலையிலான நடவடிக்கைகள் நீதிமுறை நடவடிக்கைகளாக (Judicial Proceedings) கருதப்படும் மற்றும் 1973 ஆம் ஆண்டின் குற்றவியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 345 மற்றும் 346-ன்நோக்கத்திற்காக அதிகார அமைப்பு ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றமாக கருதப்படும். (பிரிவு-61).

(7) அதிகார அமைப்பின் உறுப்பினர் மற்றும் அலுவலர்கள், 1860-ஆம் ஆண்டின் இந்திய தண்டனை சட்டத்தின் பிரிவு-21-ன் பொருளமைக்கு உட்பட்ட பொது ஊழியர்களாக (Public servants) கருதப்படுவர். (பிரிவு - 62).

(8) நிலம் கையகப்படுத்தல் தொடர்பான எந்தவொரு சச்சரவுகள் குறித்தும் ஆட்சியர் அல்லது அதிகார அமைப்பு அதிகாரம் கொண்டுள்ள அல்லது இச்சட்டத்தின்கீழான பொருள்கள் குறித்து எந்தவொரு உரிமையியல் நீதிமன்றமும் (அரசமைப்புச் சட்டத்தின் உறுப்பு-226 அல்லது உறுப்பு 227-ன்கீழ் உயர்நீதிமன்றம் அல்லது உச்சநீதிமன்றம் தவிர) விசாரணைக்கு ஏற்றுக் கொள்ளவும், அத்தகைய பொருள்கள் குறித்து உறுத்துக்கட்டளை அளிக்கவும் அதிகாரவரம்பு பெற்றிருக்கவில்லை. - (பிரிவு-63).

96. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின்கீழ் ஆட்சியர், நிலக் கையகப்படுத்தல் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்வது குறித்தும் மற்றும் இது தொடர்பான அதிகார அமைப்பின் நடைமுறை குறித்தும் எழுதவும். (Write about the reference to Authority by collector and also about the procedure of the Authority in respect of the same under the Land Acquisition Act, 2013).

SN - 117 ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்தல் / Reference to Authority by Collector.

விடைச்சுருக்கம்: (அ) குறித்தனுப்புகை - அ(i) ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்தல் - அ (ii) காலவரையறை - அ (iii) ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு அளிக்கும் விபர அறிக்கை - (ஆ) அதிகார அமைப்பின் நடைமுறை - ஆ (i) அதிகார அமைப்பு அறிவிப்பை சார்வு செய்தல் - ஆ (ii) நடவடிக்கைகளின் அளாவுகை மீதான கட்டுப்பாடு - ஆ (iii) வெளிப்படை விசாரணை - ஆ (iv) அதிகார அமைப்பினால் தீர்வளிப்பு முடிவு செய்யப்படுதல் - ஆ (v) தீர்வளிப்பின் அமைப்பு - ஆ(iv) செலவுகள் - ஆ(vii) ஆட்சியர் கூடுதல் இழப்பீட்டிற்கு வட்டி அளிக்குமாறு உத்தரவிடப்படல்

(அ) குறித்தனுப்புகை (Reference):

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலக்கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-64, ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்வது குறித்தும் மற்றும் ஆட்சியர் அதிகாரஅமைப்பிற்கு அனுப்பும் குறித்தனுப்புகையில் இடம்பெற வேண்டிய பொருள்கள் குறித்த விபர அறிக்கையை (statement) பற்றி பிரிவு-65-ம் குறிப்பிடுகின்றன.

அ (i) ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்தல் - பிரிவு-64 (Collector's reference to authority): இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23-ன்கீழான ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை ஏற்றுக்கொள்ளாத நலன் கொண்ட நபர்கள் (personal interested) எவரொருவரும், அவரின் மறுப்பு, நேர்விற்கேற்ப

(i) நில அளவை (land measurement);

(ii) இழப்பீட்டிற்கான தொகை (amount of compensation);

(iii) இழப்பீட்டுத் தொகை செலுத்தப்பட வேண்டிய நபர்கள்;

(iv) இச்சட்டத்தின் அத்தியாயம் V மற்றும் VI -ன் கீழான மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான உரிமைகள்; அல்லது;

(v) நலன் கொண்ட நபர்களுக்கு இடையேயான இழப்பீட்டின் விகிதப் பகிர்வு; தொடர்பாக இருப்பின், அத்தகைய பொருள் குறித்து அதிகார அமைப்பு முடிவு செய்திட குறித்தனுப்புகை செய்யுமாறு எழுத்துமூலமான தமது விண்ணப்பத்தின் வாயிலாக ஆட்சியரை வேண்டிக் கொள்ளலாம்.

மேற்குறிப்பிட்ட முறையிலான விண்ணப்பத்தைப் பெற்ற ஆட்சியர், அதனைப் பெற்ற தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள், அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்ய வேண்டும். ஆட்சியர் விண்ணப்பத்தைப் பெற்ற முப்பது நாட்களுக்குள் குறித்தனுப்புகை செய்யாமல் இருப்பின், விண்ணப்பதாரர், அதிகார அமைப்பிற்கு விண்ணப்பித்து, ஆட்சியரை முப்பது நாட்களுக்குள்

குறித்தனுப்புகை செய்யுமாறு நெறியுறுத்தல் (direction) இடக்கோரி வேண்டிக் கொள்ளலாம். [பிரிவு-64(1)].

அ (ii) காலவரையறை (Limitation): ஆட்சியரிடம் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்யுமாறு வேண்டும் விண்ணப்பம் அளிக்கப்படுவதற்கான காலவரம்பை இச்சட்டத்தின் பிரிவு-64(2) குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி:

(a) ஆட்சியர் தீர்வளிப்பை அளிக்கும்போது விண்ணப்பம் செய்யும் நபர் அவர்முன் ஆஜராகி இருந்தாலோ அல்லது அவர் சார்பில் பிரதிநிதித்துவம் செய்யப்பட்டிருந்தாலோ, அத்தகைய தீர்வளிப்பு அளிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஆறு வாரங்களுக்குள்ளும்;

(b) மற்ற பிற சூழல்களில், பிரிவு-21-ன்கீழ் ஆட்சியரிடமிருந்து அறிவிப்பு கிடைக்கப்பெற்ற ஆறு வாரங்களுக்குள்ளும் அல்லது ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து ஆறு மாதங்கள், இவற்றில் எது முன்னதாக முடிவடைகிறதோ அதற்குள்ளும் விண்ணப்பம் அளிக்கப்பட வேண்டும்.

அ (iii) ஆட்சியர் அதிகாரஅமைப்பிற்கு அளிக்கும் விபர அறிக்கை (Collector's statement to Authority)- (பிரிவு-65): ஆட்சியர் அதிகார அமைப்பிற்கு குறித்தனுப்புகை செய்கையில், அதிகார அமைப்பின் தகவலுக்காக, தன் எழுத்துமூலமான பின்வரும் விவரங்களை அளிப்பார்;

(a) நிலத்தின் அமைப்பு மற்றும் அதன் பரப்பு மற்றும் அந்நிலத்தில் உள்ள ஏதேனும் மரங்கள், கட்டிடங்கள் அல்லது பயிரிடப்பட்டுள்ள பயிர்கள் பற்றிய விவரங்கள்;

(b) நலன்கொண்ட நபர்கள் என்று தாம் நம்புவதற்கு காரணமான நபர்களின் பெயர்கள்;

(c) பிரிவு 13-ன்கீழ் இழப்பீடாக வழங்கப்பட்ட தொகை மற்றும் அதில் செலுத்தப்பட்டது மற்றும் செலுத்த முன்வந்தது மற்றும் இச்சட்ட வகையங்களின் கீழ் வழங்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகை;

(d) இச்சட்டத்தின் மற்ற எந்த வகையங்களின்கீழும் செலுத்தப்பட்ட அல்லது வைப்பு செய்துள்ள (deposit) தொகை; மற்றும்

(e) மறுப்பு (objection), இழப்பீடு தொடர்பானதாக இருப்பின், இழப்பீடு நிர்ணயம் செய்ததன் அடிப்படைகள்.

மேற்குறிப்பிட்ட விபர அறிக்கையுடன் சார்வு செய்யப்பட்ட அறிவிப்புகள் (notices served) குறித்த விவரங்கள் மற்றும் நலன்கொண்ட நபர்கள் தனித்தனியாக எழுத்துமூலம் அளித்த அல்லது அனுப்பிய விவர அறிக்கைகள் பற்றிய பட்டியலின் இணைப்பு.

(ஆ) அதிகார அமைப்பின் நடைமுறை (Procedure of the Authority): ஆட்சியரின் குறித்தனுப்புகையை பெற்ற பின்அதிகார அமைப்பு பின்பற்றும் நடைமுறைக்குறித்து இச்சட்டத்தின் 66 முதல் 72 வரையிலான பிரிவுகள் குறிப்பிடுகிறது.

ஆ(i) அதிகார அமைப்பு அறிவிப்பை சார்வு செய்தல் (Service of notice by Authority)- (பிரிவு-66): விண்ணப்பதாரர்களின் மறுப்புகளை, அதிகாரஅமைப்பு தீர்வு செய்யவிருக்கும் நாளை குறிப்பிட்டும், அந்நாளில், விண்ணப்பதாரர்கள் அதிகார அமைப்பின் முன்பு முன்னிலையாக வேண்டும் என்கிற கட்டளையின்அடிப்படையிலான அறிவிப்பை பின்வரும் நபர்களுக்கு சார்வு செய்யப்படுமாறு அதிகார அமைப்பு செய்யும். அதாவது-

(a) விண்ணப்பதாரர்;

(b) ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை எதிர்க்காமல், அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டை பெற்றுக்கொள்வதற்கு சம்மதித்தவர்களைத் தவிர, மறுப்பு தெரிவித்ததில் நலன்கொண்ட நபர்கள்; மற்றும்

(c) மறுப்பு தெரிவிப்பது, நிலத்தின்பரப்பளவு அல்லது இழப்பீட்டுத் தொகை பற்றியதாக இருப்பின் ஆட்சியர்.

ஆ(ii) நடவடிக்கைகளின் அளாவுகை மீதான கட்டுப்பாடு (Restriction on scope of proceedings): அதிகார அமைப்பின் ஒவ்வொரு நடவடிக்கையின் விசாரணையிலும் (enquiry) அதன் அளாவுகை, மறுப்பினால் பாதிக்கப்பட்ட நபர்களின் நலன்களை (interest of the persons affected by t he objection) கருத்தில் கொள்வதுடன் கட்டுப்படுத்தப்படுகிறது என்பதை பிரிவு-67, குறிப்பிடுகிறது.

ஆ(iii) வெளிப்படை விசாரணை - பிரிவு-68 (Proceeding to be in Public): அதிகார அமைப்பின் ஒவ்வொரு விசாரணையும் வெளிப்படையாக இருக்கும். மேலும், மாநிலத்தில் ஏதேனுமொரு உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் வழக்குரைஞராக ஆஜராவதற்கு உரிமை பெற்ற அனைத்து நபர்களும் (all persons entitled to practice), அதிகாரஅமைப்பின் முன்னிலையில் உள்ள நடவடிக்கையில் ஆஜராகவும் (appear), வாதிடவும் (plead) மற்றும் செயல்படவும் (act) உரிமை பெற்றுள்ளனர்.

ஆ (iv) அதிகார அமைப்பினால் தீர்வளிப்பு முடிவு செய்யப்படுதல் (Determination of award by Authority): (பிரிவு-69):

(1) மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான தகுதிகள் உட்பட கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்திற்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய இழப்பீட்டுத் தொகையை முடிவு செய்கையில், இச்சட்டத்தின் 27 முதல் 31 வரையிலான பிரிவுகளின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தகுதி அலகுகளையும் (parameters) மற்றும் அத்தியாயம்-V-ன்கீழான வகையங்களையும் ஆட்சியர் பின்பற்றியுள்ளாரா என்பதை அதிகார அமைப்பு கருத்தில் எடுத்துக் கொள்ளும்.

(2) ஒவ்வொரு வழக்கிலும், அதிகார அமைப்பு மேற்கண்ட பிரிவுகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிலத்திற்கான சந்தை மதிப்புடன் சேர்த்து, அந்நிலம் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-11-ன்கீழான முதனிலை அறிவிக்கை வெளியீடு செய்த தேதியிலிருந்து ஆட்சியர் தீர்வளிப்பு வழங்கிய தேதி அல்லது நிலத்தை உடைமையில் எடுத்த தேதி, இவற்றில் எது முன்னரோ அத்தகைய தேதி

வரையிலான காலத்திற்கு சந்தை மதிப்பில் பன்னிரண்டு சதவீதத்தை கணக்கிட்டு வட்டியாக வழங்கும். இக்காலத்தை கணக்கிடுகையில் எந்தவொரு நீதிமன்றத்தின் தடையுத்தரவு மூலம், நிலக் கையகப்படுத்தலுக்கான நடவடிக்கைகள் நிறுத்தி வைக்கப்பட்ட காலம் விலக்கப்படும்.

(3) மேற்குறிப்பிட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்புடன் சேர்த்து, அதிகார அமைப்பு ஒவ்வொரு வழக்கிலும், மொத்த இழப்பீட்டுத் தொகையின் நூறு சதவீதத்தினை (அதாவது மொத்த இழப்பீட்டுத் தொகைக்கு சமமான தொகையை) ஆறுதல் தொகையாக வழங்கும்.

ஆ(v) தீர்வளிப்பின் முறை (Form of award) (பிரிவு-70): இந்த அத்தியாயத்தின் கீழான தீர்வளிப்பு ஒவ்வொன்றும் எழுத்து வடிவில் அதிகார அமைப்பின் முன்னிலை அலுவலரால் கையொப்பம் இடப்பட்டும் மற்றும் பிரிவு-28-ன் முதல் வாசகத்தின்கீழ் வழங்கப்பட்ட தொகையை குறிப்பிட்டும் மற்றும் அதே உட்பிரிவின் மற்ற வாசகங்களின்கீழ் வழங்கப்பட்ட தொகையை குறிப்பிட்டும் அத்துடன் அவ்வாறு தொகை வழங்கப்பட்டதற்கான காரணங்களையும் குறிப்பிட வேண்டும்.

அதிகார அமைப்பின் ஒவ்வொரு தீர்வளிப்பும் மற்றும் அத்தீர்வளிப்பின் காரணங்களுக்கான அறிக்கையும் முறையே 1908-ஆம் ஆண்டின் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின்பிரிவு-2-ன்கீழான வாசகம் (2) மற்றும் (9)-ன்கீழான தீர்ப்பாணை (decree) மற்றும் தீர்ப்புரையாக (Judgment) கருதப்பட வேண்டும்.

ஆ (vi) செலவுகள் (Costs)- பிரிவு-72: அதிகார அமைப்பின் ஒவ்வொரு தீர்வளிப்பும், இப்பகுதியின் கீழான நடவடிக்கைகளினால் ஏற்பட்ட செலவுகளையும், அவை எவர்களால் எந்தவிகிதத்தில் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்பதையும் கொண்டிருக்கும்.

பொதுவாக, ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பை அதிகார அமைப்பு ஏற்றுக்கொள்ளாத பொழுது, ஆட்சியரே செலவுகளை (costs) ஏற்பார். இருப்பினும், விண்ணப்பதாரர் கோரும் உரிமை மிகவும் அளவுமீறியது (so extravagant) அல்லது ஆட்சியர் முன் தமது வழக்கை கொணருவதில் மிகவும் அசட்டையாக (so negligent) இருந்தார் என்று அதிகார அமைப்பு கருதினால், ஆட்சியரின் செலவுகள் குறைக்கப்படும் அல்லது விண்ணப்பதாரர் ஆட்சியரின் செலவுகளில் ஒரு பகுதியை செலுத்தக் கோரும்.

ஆ (vii) ஆட்சியர் கூடுதல் இழப்பீட்டிற்கு வட்டி அளிக்குமாறு உத்தரவிடப்படல் - பிரிவு-72 (Collector may be directed to pay interest on excess compensation): ஆட்சியர் தீர்வளிப்பின் மூலம் இழப்பீடாக அளித்திருக்கப்பட வேண்டும் என்று சம்பந்தப்பட்ட அதிகார அமைப்பு கருதும் தொகை, ஆட்சியர் தீர்வளிப்பில் வழங்கிய தொகையைவிடக் கூடுதலாக இருப்பின், அக்கூடுதல் தொகைக்கு, நிலத்தை உடைமையில் (possession) எடுத்த தேதியிலிருந்து வருடத்திற்கு ஒன்பது சதவீதம் என்ற விகிதத்தில் ஆட்சியர்,

அக்கூடுதல் தொகையை அதிகார அமைப்பிடம் செலுத்தும் வரை வட்டி செலுத்த வேண்டும்.

நிலம் உடைமையில் எடுக்கப்பட்ட தேதியில் இருந்து ஒரு வருட காலத்திற்குபின் அத்தகைய கூடுதல் தொகை அல்லது அதன் ஒரு பகுதி அதிகார அமைப்பிடம் வைப்பீடாக செய்யப்பட்டால், ஒரு வருடகால முடிந்த பின்னர் வரும் காலத்திற்கு வருடத்திற்கு பதினைந்து சதவீத வட்டி அளிக்குமாறு அதிகாரஅமைப்பு ஆட்சியருக்கு உத்தரவிடலாம்.

97. 2013 ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ், வேண்டப்படும் அதிகார அமைப்பு, மறுகுடியமர்வு பகுதியில் ஏற்படுத்தப்பட வேண்டிய அனைத்து வகை உள்கட்டமைப்பு வசதிகள் யாவை? (What are the infrastructural facilities to be provided by the Requisitioning Authority in the Resettlement area under the Land Acquisition Act, 2013)

ஒவ்வொரு மறுகுடியமர்வு பகுதிகளிலும் இச்சட்டத்தின் III ஆவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள உள்கட்டமைப்பு வசதிகள் (infrastructural facilities) மற்றும் குறைந்தபட்ச அடிப்படை வசதிகள் (basic minimum amenities) ஏற்படுத்தப்படுவதை ஆட்சியர் உறுதி செய்ய வேண்டும் என்பதை பிரிவு-32 குறிப்பிடுகிறது. இத்தகைய வசதிகள் வேண்டப்படும் அதிகார அமைப்பின் செலவில் (at the cost of the requisitioning authority) அளிக்கப்பட வேண்டும். மறுகுடியமர்வு பகுதியில் ஏற்படுத்தப்பட வேண்டிய உள்கட்டமைப்பு வசதிகள் மற்றும் குறைந்தபட்ச அடிப்படை வசதிகளாக மூன்றாவது அட்டவணையில் கூறப்பட்டுள்ளவைகள் பின்வருமாறு:

(1) மறுகுடியமர்வு கிராமங்களுக்குள் சாலைகள் அமைத்தல் மற்றும் அருகிலுள்ள முக்கிய சாலையுடன் இணைக்கும் சாலை வசதி, போதுமான வகையில் மறுகுடியமர்ந்த குடும்பங்களுக்கு வழிகள் மற்றும் வசதியுரிமைகள் ஏற்படுத்தல்;

(2) முறையான வடிகால் (drainage) மற்றும் சுகாதாரதிட்டங்களை (sanitation plans) இடம் பெயரும் குடும்பங்கள் மறுகுடியமரும் முன்னரே (before physical resettlement) நிறைவேற்றுதல்;

(3) ஒவ்வொரு குடும்பத்திற்கும் இந்திய அரசினால் குறிப்பிடப்பட்ட தகுதிகளுக்கு ஏற்ப உறுதி செய்யப்பட்ட ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் ஆதாரங்கள்;

(4) கால்நடைகளுக்கான குடிநீர் வசதி;

(5) மாநிலத்தால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்ட விகிதத்தின் அடிப்படையிலான மேய்ச்சல் நிலங்கள்;

(6) போதிய எண்ணிக்கையிலான நியாய விலைக்கடைகள்;

(7) பொருத்தமான வகையில் ஊராட்சி வீடுகள் (Panchayat Ghars);

(8) சிறு சேமிப்பு கணக்கு தொடங்கும் வசதியுடன் கூடிய கிராம அளவினான அஞ்சல் அலுவலகங்கள்;

(9) தேவையேற்படின், விதை மற்றும் உரக்கிடங்கு (seed-cum-fertilizer) வசதி ஏற்படுத்தல்;

(10) மறுகுடியமர்வு செய்யப்பட்ட குடும்பங்களுக்கு ஒதுக்கப்பட்ட வேளாண் நிலங்களுக்கு, நீர்ப்பாசனதிட்டத்தின் மூலம் பாசன வசதி அளிக்காமல் இருப்பின், கூட்டுறவு அடிப்படையில் அல்லது அரசின் சில திட்டங்களின்கீழ் அல்லது சிறப்பு உதவியின்கீழ் (special assistance) பாசன வசதி அளிக்க வேண்டும்.

(11) இடம் பெயர்ந்த நபர்களின் மறுகுடியமர்விற்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட அனைத்து புதிய கிராமங்களிலும் உள்ளூர் பேருந்து போக்குவரத்து சேவையுடன் அருகிலுள்ள வளர்ச்சி மையம் (nearby growth centre) / நகர்ப் பகுதிகளுக்கு செல்வதற்கான பொதுப்போக்குவரத்து வசதி உள்ளிட்ட பொருத்தமான போக்குவரத்து வசதி ஏற்படுத்தல்;

(12) ஒவ்வொரு சமூகத்தினரும் சார்ந்துள்ள இனத்தில் பின்பற்றும் நடைமுறையைச் சார்ந்து இடுகாடு அல்லது சுடுகாடு (burial or cremation ground) வசதி ஏற்படுத்தல்;

(13) தனிநபர் கழிப்பிட வசதிகள் உள்ளிட்ட சுகாதார வசதிகள்;

(14) ஒவ்வொரு வீட்டிற்கும் மற்றும் பொது ஒளி வசதிக்கும் (public lighting) தனித்தனியேயான மின் இணைப்பு வசதிகள் (அல்லது சூரிய ஆற்றல் போன்ற மரபுசாரா ஆதாரங்களின் ஆற்றல் மூலமான இணைப்பு);

(15) குழந்தை மற்றும் தாயின் சத்துணவு சேவைகளுக்கான அங்கன்வாடிகள்;

(16) 2009-ஆம் ஆண்டின் குழந்தைகளின் இலவச மற்றும் கட்டாயக் கல்வி உரிமைச்சட்ட வகையங்களின் படியான பள்ளிக்கூடம்;

(17) இரண்டு கிலோமீட்டர்கள் என்ற அளவிற்குள் துணை சுகாதார நிலையம் (sub-health centre);

(18) இந்திய அரசினால் குறிப்பிட்டவாறான ஆரம்ப சுகாதார நிலையம் (primary health centre);

(19) குழந்தைகளுக்கான விளையாட்டுத்திடல்;

(20) ஒவ்வொரு நூறு குடும்பங்களுக்கும் ஓர் சமுதாயக் கூடம் (community centre);

(21) பாதிக்கப்பட்ட பகுதியில் (நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட பகுதி) இருந்த எண்ணிக்கை (numbers) மற்றும் அளவுகளுக்கு (dimensions) சமமாக, ஒவ்வொரு ஐம்பது குடும்பங்களுக்கான சமுதாயக்கூடம், வழிபாட்டு இடங்கள் மற்றும் மரத்தடிமேடைகள் (tree platform)

(22) பழங்குடியினரின் பாரம்பரிய நிறுவனத்திற்கு (traditional tribal institution) என தனியே நிலம் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுதல்;

(23) காட்டில் பரம்பரையாக வசித்த குடும்பங்களுக்கு, அவர்கள் புதிதாக மறுகுடியமர்ந்த இடத்திற்கு அருகில், வெட்டுமரம் அல்லாத (non-timber) வனவிளை பொருட்களுக்கான (forest produce) உரிமை மற்றும் பொது சொத்து ஆதாரங்கள் (common property resources) கிடைப்பின் அவர்களுக்கு அத்தகைய உரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும்; ஒருவேளை அத்தகைய ஏதேனுமொரு குடும்பம், தாங்கள் வெளியேற்றப்படுவதற்கு முன்னர் (அதாவது முன்பு வசித்த இடத்தில்) அவ்விடத்தின் அருகாமையில் இருந்த அத்தகைய காட்டிற்கு தொடர்ந்து அவர்கள் சென்று வந்தாலும் அல்லது பொது சொத்து ஆதாரங்களை பயன்படுத்தி வந்தாலும், அவர்கள் தொடர்ந்து மேற்குறிப்பிட்ட தங்களின் வாழ்வாதார உரிமைகளை துய்த்திட (enjoy) அனுமதிக்க வேண்டும்.

(24) தேவையேற்படின், மறுகுடியமர்வு பகுதியில் உரிய பாதுகாப்பு ஏற்பாடுகள் அளிக்கப்படுதல்;

(25) விதிகளுக்கு உட்பட்ட முறையிலான கால்நடை சேவை மையம் (veterinary service centre).

PART - C

118. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் 'பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்' என்பதன் வரையறை / Definition of 'Affected Family' under the Land Acquisition Act, 2013

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்பிரிவு-3(c) வரையறையின்படி 'பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்' என்பதில்,

(i) எக்குடும்பத்தின் நிலம் அல்லது பிற அசையாச் சொத்துகள் கையகப்படுத்தப்பட்டதோ அக்குடும்பம்;

(ii) நிலம் எதனையும் சொந்தமாகக் கொண்டிராத ஒரு குடும்பத்தில், அத்தகைய குடும்பத்தின் உறுப்பினர் அல்லது உறுப்பினர்கள் வேளாண் தொழிலாளர்களாக அல்லது சுவாதீன உரிமையைக் கொண்டிருப்பது உள்ளிட்ட எந்தவொரு குத்தகை முறையின் கீழான குத்தகைதாரர்களாக, விளைச்சலில் பங்கு பெறுபவர்களாக (share croppers) அல்லது கைவினைஞர்களாக (artisans) அல்லது பாதிக்கப்பட்ட பகுதியில் முந்தைய மூன்று ஆண்டுகளில் வேலை பார்த்து வந்த நிலக்கையகப்படுத்தலினால் தங்களின் வாழ்வாதாரம் பாதிக்கப்பட்ட அத்தகையவர்களின் குடும்பங்கள்;

(iii) 2006-ஆம் ஆண்டின் அட்டவணைப் பழங்குடியினர் மற்றும் இதர பரம்பரையாக வனத்தில் வசிப்போர் (வன உரிமைகள் அங்கீகரித்தல்) சட்டத்தின்கீழ் அங்கீகரித்துள்ள பாரம்பரிய உரிமைகளை, நிலம் கையகப்படுத்தல் மூலம் எவர் இழந்துள்ளாரோ, அப்பழங்குடியினர் மற்றும் பரம்பரையாக வனத்தில் வசிப்பவர்களின் குடும்பங்கள்;

(iv) நிலம் கையகப்படுத்தப்படுவதற்கு முன்னரான மூன்று ஆண்டுகளில் காடுகள் அல்லது நீர்நிலைகளை (water bodies) தங்களின் வாழ்க்கைக்கு முதன்மை ஆதாரமாக சார்ந்திருந்த மற்றும் அத்தகைய நிலக்கையகப்படுத்தலின் காரணமாக பாதிக்கப்பட்ட, வனவிளை பொருட்களை சேகரிப்பவர்கள், வேட்டையாடுபவர்கள், மீன்பிடிப்போர் மற்றும் படகு செலுத்துவோர் ஆகியோர்களின் குடும்பம்;

(v) மாநில அரசினால் அல்லது மைய அரசினால் அதன் ஏதேனுமொரு திட்டத்தின்கீழ் ஒரு குடும்ப உறுப்பினருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட அத்தகைய நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டதால் பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்;

(vi) நகர்ப்பகுதியில், நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கு முன்னரான மூன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட ஆண்டுகள் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தில் வசித்திருந்த குடும்பம் அல்லது நிலம் கையகப்படுத்துப்படுவதற்கு மூன்று ஆண்டுகளுக்கு முன்னர் அதனை தங்களின்முதன்மை வாழ்வாதாரமாகச் சார்ந்திருந்த குடும்பம் ஆகியவையும் அடங்கும்.

119. 2013- ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் கையகப் படுத்துதலின் செலவு / Cost of acquisition under the Land Acquisition Act, 2013.

2013-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு - 3(i)-ன் வரையறைப்படி, கையகப்படுத்துதலின்செலவு என்பது பின்வருவனவற்றை உள்ளடக்கும்.

(i) கருணைத்தொகை (solatium) உள்ளிட்ட இழப்பீட்டுத்தொகை, நிலம் கையகப்படுத்தல் மற்றும் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு அதிகாரஅமைப்பு அல்லது நீதிமன்ற ஆணையின்மூலமாக உயர்த்தப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையையும் மற்றும் அத்தொகைக்காக செலுத்தப்பட வேண்டிய வட்டியையும் மற்றும் அத்தகைய அதிகார அமைப்பு அல்லது நீதிமன்றத்தினால், பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களுக்கு செலுத்துவதற்காக முடிவு செய்யப்பட்ட இதர தொகைகள்;

(ii) நிலம் கையகப்படுத்தும் நடைமுறையை மேற்கொண்டபோது, நிலம் மற்றும் வளர்ந்திருந்த பயிர்களுக்கு ஏற்படுத்திய சேதத்திற்காக செலுத்தப்பட வேண்டிய கட்டணம்;

(iii) நிலம் கையகப்படுத்தியதன்காரணமாக இடம் பெயர்ந்த அல்லது எதிர்மறையாக பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் குடியமர்விற்காக (settlement) கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலம் மற்றும் கட்டிடங்களுக்கான செலவு;

(iv) மறுகுடியமர்வு பகுதிகளில் உள் கட்டமைப்பு மற்றும் வசதிகளின் மேம்பாட்டிற்கான செலவு;

(v) இச்சட்ட வகையங்களுக்கு ஏற்ப முடிவு செய்யப்பட்ட மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான செலவு;

(vi) நிர்வாகச்செலவு, -

(அ) நிலம் கையகப்படுத்தலைப் பொறுத்தவரை,திட்ட இடத்திற்குள்ளும் (in the project site) மற்றும் திட்ட இடத்திற்கு வெளியில் உள்ள நிலங்கள் ஆகிய இரண்டையும் சேர்த்து உரிய அரசினால் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய சதவீதத்தைவிடக் கூடுதலாக இழப்பீட்டு செலவுத்தொகை இருக்கக்கூடாது;

(ஆ) கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் உரிமையாளர்கள் மற்றும் கையகப்படுத்தப்பட்ட அல்லது கையகப்படுத்தவிருக்கும் நிலத்தின்காரணமாக பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களின் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான செலவு;

(vii) சமூகத்தாக்க மதிப்பீடு ஆய்வு மேற்கொள்வதற்கான செலவு.

120. 2013 ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர் / Land owner

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு 3(r) - ன்படி, 'நில உரிமையாளர்' என்பது பின்வரும் எவரொருவரையும் உள்ளடக்கும்;

(i) தொடர்புடைய அதிகார அமைப்பின் பதிவுருக்களில் (records of the authority concerned) எவருடைய பெயர் நில உரிமையாளராக அல்லது கட்டிட உரிமையாளராக அல்லது அதன் பகுதியின்(part thereof) உரிமையாளராக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதோ, அத்தகைய நபர்; அல்லது

(ii) 2006-ஆம் ஆண்டின் அட்டவணைப் பழங்குடியினர் மற்றும் இதர பரம்பரையாக வனத்தில் வசிப்போர் (வன உரிமைகள் அங்கீகரித்தல்) சட்டத்தின்கீழ் அல்லது நடைமுறையில் உள்ள எந்தவொரு சட்டத்தின்கீழும் வன உரிமைகள் வழங்கப்பட்ட எந்தவொரு நபரும்; அல்லது

(iii) ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட நிலங்கள் (assigned lands) உட்பட மாநில அரசின்எந்தவொரு சட்டத்தின்கீழும் பட்டா பெறுவதற்கான உரிமை கொண்டிருக்கும் அத்தகைய நபர்; அல்லது

(iv) நீதிமன்றத்தால் அல்லது அதிகார அமைப்பினால், நில உரிமையாளராக விளம்பப்பட்ட எந்தவொரு நபரும்.

121. உணவுப் பாதுகாப்பிற்கான சிறப்பு வகையம் / Special provision for food security

1894-ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ் கண்மூடித்தனமாக, பாசன வசதிபெற்ற பல்வகைப் பயிர்கள் சாகுபடி செய்யும் நிலங்களும் கையகப்படுத்தப்பட்டன. இதனால், பாசன வசதி பெற்ற நிலங்களின் பரப்பு சுருங்கலாயிற்று. இத்தகைய நிலை நீடிப்பதை அனுமதித்தால் நாட்டின் உணவுப் பாதுகாப்பு கேள்விக்குரியதாகிவிடும் என்பது உணரப்பட்டது. 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையப்படுத்தல் சட்டத்தின் நோக்கங்கள் மற்றும்

காரணங்களுக்கான அறிக்கையில் இது தொடர்பாக பின்வருமாறு குறிப்பிடப்பட்டது:

"பல்வகைப் பயிர் சாகுபடி செய்யும் பாசன வசதி பெற்றுள்ள நிலங்களை வேறு வழியின்றி கடைசிக் கட்டமாக மட்டுமே கையகப்படுத்த வேண்டும் மற்றும் அத்தகைய நேர்வுகளில் கையகப்படுத்தும் அத்தகைய பாசன வசதி பெறும் நிலங்களின் பரப்பிற்கு சமமான தரிசு நிலப்பரப்புகள் மேம்படுத்தப்பட வேண்டும்."

2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-10, உணவுப் பாதுகாப்பினை பராமரிப்பது குறித்த சிறப்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. அவை பின்வருமாறு:

(1) பாசன வசதி பெறும் பல்வகை பயிர்கள் சாகுபடி செய்யப்படும் நிலத்தை உட்பிரிவு-2-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு அல்லாமல் வேறுவழிகளில் இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்துதல் கூடாது.

(2) இத்தகைய நிலத்தை கையகப்படுத்துவது என்பது விதிவிலக்கான சூழ்நிலைகளில் அதுவும் வெளிப்படையாக அறியப்படுகின்ற கடைசி முயற்சியாக இருக்க வேண்டும். பாசன வசதி பெறும் பல்வகை பயிர் சாகுபடி செய்யும் நிலத்தை கையகப்படுத்தும்போது அதன் அளவு ஒரு மாவட்டத்தின்அல்லது மாநிலத்தின் அனைத்துதிட்டங்களுக்கும் சேர்ந்ததாக இருப்பதுடன், உரிய அரசினால் தொடர்புடைய மாநிலத்தின் குறிப்பிட்ட காரணிகள் (specific factors) மற்றும் சூழ்நிலைகளை கருத்தில் கொண்டு அறிவிக்கப்படும் அத்தகைய அளவிற்கு எந்தவொரு சூழலிம் மேற்படக்கூடாது.

(3) மேற்குறிப்பிட்டவாறு பல்வகை பயிர் சாகுபடி செய்யும் பாசன வசதி பெறும் நிலங்களை கையகப்படுத்தும் பொழுது, அதற்கு சமமான பரப்பிலான தரிசு நிலங்களை வேளாண் நிலங்களாக மேம்படுத்தப்படுதல் வேண்டும் அல்லது கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் மதிப்புக்கு சமமான தொகைய உணவுப் பாதுகாப்பினை அதிகரிப்பதற்கான வேளாண் முதலீட்டிற்காக (investment in agriculture for enhancing food-security) உரிய அரசிடம் வைப்பீடு செய்யப்பட வேண்டும்.

(4) கையகப்படுத்தப்படும் நிலம், பாசன வசதி பெறும் பல்வகை பயிர் சாகுபடி செய்யும் நிலமாக இல்லாவிட்டாலும் கூட, அத்தகைய வேளாண் நிலத்தின்பரப்பு, அம்மாவட்டத்தின் அல்லது மாநிலத்தின் அனைத்து திட்டங்களுக்காகவும் கையகப்படுத்தும் மொத்த பரப்பளவில், உரிய அரசினால் அறிவிக்கப்படும், ஒரு மாவட்டத்தின்அல்லது மாநிலத்தின் விதைக்கப்படும் மொத்த பரப்பின்அளவினுக்கு (net sown area of that district or state) எந்தவொரு சூழலிலும் மேற்படக்கூடாது.

எவ்வாறிருப்பினும், இப்பிரிவின் வகையங்கள், இருப்புப்பாதைகள், நெடுஞ்சாலைகள், மாவட்டத்தின் முக்கிய சாலைகள், பாசனக் கால்வாய்கள் (irrigation canals) மின்வழிப் பாதைகள் (power lines) மற்றும் இதுபோன்ற தன்மையில் அமைந்த நீள்வழித்திட்டங்களுக்கு (linear projects) பொருந்தாது.

122. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் அவசர சூழ்நிலைகளில் நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள் / Special powers in case of urgency to acquire land under the Land Acquisition Act, 2013.

நிலத்தை உடைமையில் எடுத்துக் கொள்ளல்:

(1) 2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-40, அவசர சூழ்நிலைகளில் நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கான சிறப்பு அதிகாரங்கள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது, இதன்படி, அவசர சூழ்நிலைகளில், உரிய அரசின் அத்தகைய ஆணையின் பேரில், நலன்கொண்ட நபர்களுக்கு (Person interested), பிரிவு-21-ன்கீழான அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் முடிவடைந்த பின்னர், தீர்வம் அளிக்கப்படாமல் இருந்தாலும்கூட, மாவட்ட ஆட்சியர், பொது நோக்கத்திற்கு தேவைப்படும் நிலத்தின் உடைமையை எடுத்துக் கொள்ளலாம் மற்றும் அத்தகைய நிலம் முழுதும் எவ்வித வில்லங்கங்கள் இன்றி அரசிடம் சேர்ந்தடையும். - (உட்பிரிவு - 1)

(2) மேற்குறிப்பிட்ட உரிய அரசின் அதிகாரங்கள், தேசிய பாதுகாப்பு அல்லது தேசியப் பேரிடர் அல்லது வேறு அவரச சூழ்நிலைகள் தொடர்பாக தேவைப்படும் குறைந்தபட்ச நிலப்பகுதியை பொறுத்து கட்டுப்படுத்தப்படும். (உட்பிரிவு-2).

குறைந்த பட்ச கால அவகாசம் அளிக்கப்படல்:

இந்த உட்பிரிவின்கீழ் ஒரு கட்டிடத்தை அல்லது அதன் ஒரு பகுதியை ஆட்சியர் தாம் எடுத்துக் கொள்ளவிருக்கும் எண்ணத்தை தெரிவித்து, அக்கட்டிடத்தின் உரிமையாளருக்கு குறைந்தபட்சம் நாற்பத்தெட்டு மணிநேரம் அல்லது அக்கட்டிடத்தின் உரிமையாளர், கட்டிடத்தில் உள்ள அசையும் பொருட்களை தேவையற்ற வசதிக்குறைவு (unnecessary inconvenience) இல்லாமல் எடுத்துச் செல்வதற்கு நியாயமானது எனக் கருதும் அத்தகைய கால அவகாசம் அளிக்காமல் அதன் உடைமையை எடுக்கக்கூடாது.

இழப்பீடு செலுத்துதல்:

மேற்குறிப்பிட்ட உட்பிரிவு-1 அல்லது உட்பிரிவு-2-ன்கீழ் ஆட்சியர் நிலத்தின் உடைமையை எடுக்குமுன்னர், அத்தகைய நிலத்திற்கு தம்மால் மதிப்பிடப்பட்ட தொகையில் எண்பது சதவீதத் தொகையை, அந்நிலத்தின்மீது நலன்கொண்ட நபருக்கு அளிக்க வேண்டும். (உட்பிரிவு-3).

விலக்களிப்பு:

உரிய அரசின் கருத்துப்படி, உட்பிரிவு-1, உட்பிரிவு-2 அல்லது உட்பிரிவு-3 பொருந்தும் எந்தவொரு நிலத்திற்கும், அத்தியாயம் II முதல் VI வரையில் உள்ள வகையங்களில் ஏதேனுமோ அல்லது அனைத்துமோ பொருந்தாது என ஆணையிடலாம். அத்தகைய ஆணையிடப்படின், பிரிவு-11(1)-ன்கீழான முதனிலை அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட தேதிக்கு பின்னர் எப்போது

வேண்டுமானாலும், அந்நிலம் குறித்து பிரிவு-19-ன்கீழான விளம்புகையைச் செய்யலாம். (உட்பிரிவு-4).

கூடுதல் இழப்பீடு அளித்தல்:

உரிய அரசின் அவசரத் தேவை ஆணையின்கீழ் கையகப்படுத்தப்படும் நிலம் மற்றும் சொத்துகளுக்கு, பிரிவு-27-ன்கீழ் தீர்மானிக்கப்பட்ட மொத்த இழப்பீட்டில் எழுபத்தைந்து விழுக்காட்டினை கூடுதல் இழப்பீடாக ஆட்சியரால் செலுத்தப்பட வேண்டும். (உட்பிரிவு-5).

கூடுதல் இழப்பீடு பொருந்தாத சூழ்நிலைகள்:

இந்தியாவின் இறையாண்மை மற்றும் ஒருமைப்பாடு, இந்தியாவின் பாதுகாப்பு அல்லது அயல்நாடுகளுடனான உறவுகள் ஆகிய பயன்பாட்டிற்கான திட்டங்களுக்கு கூடுதல் இழப்பீட்டுத் தொகை அளிக்க வேண்டியதில்லை.

123. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் இழப்பீட்டுத் தொகையை மறு நிர்ணயம் செய்தல் / Redetermination of the amount of compensation under the Land Acquisition Act, 2013.

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துகைச் சட்டத்தின் பிரிவு-73, அதிகார அமைப்பின் தீர்வளிப்பின் அடிப்படையில் இழப்பீட்டுத்தொகையை ஆட்சியர் மறு நிர்ணயம் செய்வது குறித்த வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது.

இழப்பீட்டுத் தொகையை மறுநிர்ணயம் செய்யும்படி யார் கோர முடியும்?

இச்சட்டத்தின் பிரிவு-23-ன்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வளிப்பில் அளித்த தொகையைவிட, அதிகார குழு, பிரிவு-69-ன்கீழ் கூடுதல் இழப்பீட்டுத் தொகையை மனுதாரருக்கு வழங்குமாயின், பிரிவு-11-ன் கீழான அதே முதனிலை அறிவிக்கையில் உள்ளடக்கப்பட்ட, பாதிக்கப்பட்ட நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்ட அனைத்து நபர்களும் ஆட்சியரின் தீர்வளிப்பினால் பாதிக்கப்பட்டிருக்கும்போது, அவர்கள் ஆட்சியருக்கு விண்ணப்பம் எதுவும் செய்யப்படாமல் இருந்தாலும்கூட, தங்களுக்கு அளிக்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத் தொகையையும், அதிகாரக்குழு வழங்கிய தீர்வளிப்பின் அடிப்படையில் இழப்பீட்டினை மறுநிர்ணயம் செய்ய வேண்டி மாவட்ட ஆட்சியரிடம் எழுத்துமூலம் வேண்டலாம்.

காலவரையறை:

பிரிவு-69-ன்கீழ் அதிகாரக்குழு தீர்வளிப்பு அளித்த தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் மேற்கண்ட விண்ணப்பம் செய்யப்பட வேண்டும். இம்மூன்று மாத கால அளவினை கணக்கிடுகையில், அதிகாரக்குழு, தீர்வளிப்பு அளித்த நாளையும், அதன் நகலைப் பெற தேவைப்பட்ட கால அளவையும் விலக்குதல் வேண்டும்.

ஆட்சியர் விசாரணை:

இழப்பீட்டுத் தொகையை மறுநிர்ணயம் செய்ய வேண்டிக் கோரும் விண்ணப்பத்தினைப் பெற்ற ஆட்சியர், நலன் கொண்ட நபர்கள் அனைவருக்கும்

அறிவிப்பு கொடுத்து, அவர்கள் தரப்பு கேட்கப்படுவதற்கு நியாயமான கால அவகாசம் அளித்து விசாரணை நடத்தி விண்ணப்பதாரர்களுக்கு வழங்க வேண்டிய இழப்பீட்டுத் தொகை குறித்த தீர்வளிப்பை அளிப்பார்.

மேற்குறிப்பிட்டவாறான ஆட்சியரின் தீர்வத்தை ஏற்றுக்கொள்ளாத எவரொருவரும், தனது எழுத்துமூல விண்ணப்பத்தின் வாயிலாக, இவ்விவரம் அதிகாரக்குழு தீர்மானிப்பதற்கு அனுப்பி வைக்கும்படி வேண்டிக் கொள்ளலாம்.

124. 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் தற்காலிகமாக நிலத்தை உடைமையிலெடுத்தல் / Temporary occupation of land under the Land Acquisition Act, 2013.

(1) 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-81, தற்காலிகமாக நிலத்தின் உடைமையை பெறுவது தொடர்பான வாசகங்களைக் கொண்டுள்ளது. இதன்படி, ஏதேனும் பொது நோக்கத்திற்காக, தரிசு அல்லது உழத்தக்க நிலம் (waste or arable land) தேவைப்படுகிறது என உரிய அரசுக்கு தோன்றும்பொழுது, அத்தகைய நிலத்தின் உடைமையையும், பயன்பாட்டையும் மூன்று வருடங்களுக்கு மிகாத, தான் தகுந்தது எனக் கருதும் கால அளவிற்கு உடைமையில் எடுத்து பயன்படுத்துமாறு ஆட்சியருக்கு உத்தரவிடலாம்.

(2) ஆட்சியர் அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களுக்கு எழுத்துமூலமான அறிவிப்பை அளித்து, அதில் அந்நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கான நோக்கம் மற்றும் கால அளவைக் குறிப்பிட்டு, அந்நிலத்திலிருந்து அகற்றப்பட வேண்டிய பொருட்களையும் (ஏதேனுமிருப்பின்) குறிப்பிட்டு, அதற்கான இழப்பீட்டை மொத்தமாகவோ அல்லது மாதாந்திர அல்லது பிற காலவாரியான அடிப்படையிலோ, அந்நிலத்தில் உரிமை கொண்டவர்களுக்கு இடையில் ஏற்பட்ட உடன்பாட்டின்படி தனித்தனியாக அந்நபர்களுக்கு அளிப்பார்.

ஆட்சியரும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டுள்ள நபர்களும் இழப்பீடு மற்றும் அதன்விகிதப்பகிர்வு (apportionment) ஆகியவற்றைக் குறித்து கருத்து வேறுபாடு கொண்டால், ஆட்சியர் அவ்வேறுபாட்டினை முடிவு செய்ய அதிகாரக்குழுவிற்கு அனுப்பி வைப்பார்.

நுழைவதற்கும், உடைமையில் எடுப்பதற்கும் மற்றும் உடைமையைதிரும்ப அளிக்கையில் இழப்பீடு அளிக்கப்படுவதற்கமான அதிகாரம் - பிரிவு - 82:

(1) நிலத்திற்கான இழப்பீடு அளிக்கப்பட்டதன்அடிப்படையில் அல்லது அத்தகைய உடன்பாடு எட்டப்பட்டதன் அடிப்படையில் அல்லது பிரிவு-64-ன்கீழ் செய்யப்பட்ட குறித்தனுப்புகையின் அடிப்படையில், மாவட்ட ஆட்சியர், மேற்குறிப்பிட்ட அறிவிப்பில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வரையீடுகளுக்கு (terms) ஏற்ப அந்நிலத்தில் நுழையவும் மற்றும் உடைமையை எடுக்கவும் மற்றும் அதனை பயன்படுத்தவும் அல்லது பயன்படுத்த அனுமதிக்கவும் செய்யலாம்.

(2) காலவரையறை முடிந்த பின்னர், உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்படாத, நிலத்தில் ஏற்பட்ட சேதத்திற்காக (எவையேனும் இருப்பின்) நிலத்தின்மீது உரிமை

கொண்ட நபர்களுக்கு ஆட்சியர் இழப்பீடு அளிக்க வேண்டும். மேலும் அந்நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்டோரிடம் மீண்டும் உடைமையை அளிக்க வேண்டும்.

எவ்வாறு இருப்பினும், அக்காலவரையறை தொடங்குவதற்கு உடன்முன்னர் (immediately before) அந்நிலம் எந்த நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்தப்பட்டதோ அந்த நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்த முடியாதவாறு நிரந்தரமாக தகுதியை இழந்திருந்தாலும் மற்றும் அந்நிலத்தின்மீது நலன்கொண்ட நபர்கள் வேண்டிக் கொண்டாலும் உரிய அரசு இச்சட்டத்தின்கீழான பொது நோக்கத்திற்கு நிரந்தரமாக தேவைப்படுவது போல் கையகப்படுத்தும்.

நிலத்தன்மையை குறித்த வேறுபாடு - (பிரிவு-83):

கால வரையறையின் முடிவில், ஆட்சியருக்கும் மற்றும் நிலத்தின்மீது உரிமை கொண்ட நபர்களுக்கும் இடையே உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்டுள்ள நிலத்தின்தன்மை அல்லது இது தொடர்பான வேறு பொருள்கள் குறித்து கருத்து வேறுபாடு கொள்வார்களேயானால், ஆட்சியர் அத்தகைய வேறுபாட்டை தொடர்புடைய அதிகாரக்குழுவின் முடிவிற்காக குறித்தனுப்புவார்.

125. 2013-ஆம் ஆண்டு நிலக் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் மீதான தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்டம்-2014 / Tamil Nadu Amendment Act, 2014 on Land Acquistion Act, 2013.

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்மீதான தமிழ்நாடுதிருத்தச் சட்டம், 2014, மூன்று பிரிவுகளைக் கொண்டது.

இச்சட்டம், நிலம் கையகப்படுத்துகையில் நியாய இழப்பீட்டிற்கான மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மைக்கான உரிமை, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு (தமிழ்நாடுதிருத்தச்) சட்டம் என அழைக்கப்படும் என்பதையும், இது தமிழ்நாடு முழுமைக்கும் பொருந்தும் என்பதையும் மற்றும் இச்சட்டம், ஜனவரி-1, 2014 முதல் நடைமுறைக்கு வந்ததாக கருதப்பட வேண்டும் என்பதையும்திருத்தச் சட்டத்தின் பிரிவு-1, குறிப்பிடுகிறது.

இத்திருத்தச் சட்டத்தின் இரண்டாவது பிரிவு, 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-105-க்கு பின்னர், பிரிவு- 105-A என்ற ஓர் புதிய பிரிவைச் சேர்த்தது. இப்பிரிவு (105-A) மூன்று உட்பிரிவுகளைக் கொண்டது. அவை பின்வருமாறு:

(1) 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் வகையங்கள், உட்பிரிவு-2-க்கு உட்பட்டு, ஐந்தாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சட்டங்களுக்கு பொருந்தாது.

(2) இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த தேதியிலிருந்து ஒரு வருடத்திற்குள், மாநில அரசு அறிவிக்கையின் மூலமாக, இச்சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணைக்கு ஏற்ப இழப்பீட்டினை முடிவு செய்வது தொடர்பான வகையங்கள் ஐந்தாவது

அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சட்டங்களுக்கும் பொருந்தும் அல்லது அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய விலக்குகள் (exceptions) அல்லது மாற்றங்களுடன் (modificatiion) பொருந்தும் என உத்தரவிடலாம்.

(3) உட்பிரிவு-2-ன்கீழ் வெளியிடவிருக்கும் அறிவிக்கையின் நகலை மாநில சட்டமன்றத்தில் முன்னிலையிட வேண்டும். மாநில சட்டமன்றம் அறிவிக்கை வெளியிடுவதை ஏற்றுக்கொள்ளாவிடில் அல்லது அறிவிக்கையில் சில மாற்றங்கள் செய்வதற்கு இசைவு தெரிவித்தால், நேர்விற்கேற்ப அறிவிக்கை வெளியிடப்படமாட்டாது அல்லது மாநில சட்டமன்றம் இசைவு தெரிவித்த அத்தகைய மாற்றங்களுடன்வெளியிடப்படும்.

இத்திருத்தச் சட்டத்தின் மூன்றாவது பிரிவு, முதன்மைச் சட்டத்தின் (Principal Act- அதாவது, 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம்) நான்காவது அட்டவணைக்குப் பிறகு கீழ்க்கண்டவாறான ஐந்தாவது அட்டவணையை சேர்க்கிறது.

ஐந்தாவது அட்டவணை (The Fifth Schedule)

(காண்க : பிரிவு 105-A)

தமிழ்நாடு மாநிலத்திற்குள் நிலம் கையகப்படுத்துதலை முறைப்படுத்தும் தமிழக சட்டங்களின் பட்டியல்:

1. 1978-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அரிசன நல்வாழ்வு திட்டங்களுக்கான நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டம்

2. 1997-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு தொழிலியல் துறை நோக்கங்களுக்கான நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம்

3. 2001 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நெடுஞ்சாலைகள் சட்டம்

தமிழ்நாடு சட்டத்திருத்தம்

இத்திருத்தச் சட்டம் மூன்று நோக்கங்கள் கொண்டிருப்பதை ஊன்றிப் படிக்கும் எவரொருவரும் புரிந்து கொள்ளலாம். அவை-

முதலாவதாக, ஐந்தாவது அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மூன்று சட்டங்களின்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்துவதற்கு, 2013-ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் வகையங்கள் பொருந்தாது என்பதை விளம்புதல்.

இரண்டாவதாக, தமிழக அரசு, அறிவிக்கை வெளியீட்டின் மூலம், 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் முதலாவது அட்டவணைக்கு ஏற்ப இழப்பீட்டை தீர்மானிப்பது தொடர்பான வகையங்கள், ஐந்தாவது அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ள மூன்று சட்டங்களின்கீழ் கையகப்படுத்தும் நிலத்திற்கும் பொருந்தச் செய்வது அல்லது அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய மாற்றங்களுடன் பொருந்தச் செய்தல்.

மூன்றாவதாக, ஐந்தாவது அட்டவணையின் கீழான மூன்று சட்டங்களுக்கும், 2013-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பான வகையங்களை பொருந்தச் செய்வதிலிருந்து விலக்களிப்பது.

126. 2013-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழான 'பொதுப்பயன்' அல்லது 'பொது நோக்கம்' / 'Public purpose' under Land Acquisition Act, 2013 அல்லது 2013-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பொது நோக்கத்தின் விரிவாக்கம் / Expansion of the definition of public purpose under the 2013 - Land Acquisition Act - Nov-2016.

2013-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-2(1)-ன் கீழான, 'பொதுநோக்கம்' என்பதற்கான வரையறை, 1894-ஆம் ஆண்டின் நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழான பொதுநோக்கம் என்பதன் வரையறையை பின்வருமாறு விரிவுபடுத்தியுள்ளது;

(அ) மைய துணைப்படைப் பிரிவுகள் (central paramilitary forces) உட்பட கப்பற்படை, தரைப்படை, விமானப்படை மற்றும் ஒன்றிய ஆயுதப்படைகளின் (armed forces of the union) பாதுகாப்பு நோக்கங்கள் (strategic purposes) அல்லது தேசியப் பாதுகாப்பு அல்லது இந்தியப் பாதுகாப்பு அல்லது மாநில காவல்துறை, மக்களின் பாதுகாப்பு ஆகியவற்றின் எந்தவொரு முக்கியப் பணிக்கான நோக்கங்கள்; அல்லது

(ஆ) பின்வருவனவற்றை உள்ளடக்கிய உள்கட்டமைப்பு (infrastructure) திட்டங்கள்; அதாவது-

(i) 27.03.2012 தேதியிட்ட இந்திய அரசின் பொருளாதார விவகாரங்கள் துறை (உள்கட்டமைப்பு பிரிவு) எண் 13.06.2009-INF அறிவிக்கையின் [(Notification of the Government of India in the Department of Econonic Affairs (Infrastructure Section)] பட்டியலில் குறிப்பிட்டுள்ள தனியார் மருத்துவமனைகள், தனியார் கல்வி நிறுவனங்கள் மற்றும் தனியார் விடுதிகள் தவிர்த்த அனைத்து செயல்கள் அல்லது இனங்கள் (activities or items);

(ii) வேளாண் செயல்முறை (agro-processing), வேளாண்மைக்கு அவசியமானவற்றை வழங்குதல் (inputs to agriculture) பண்டகசாலை (warehousing) குளிரூட்டும் வசதியுடன் கூடிய சேமிப்பு கிடங்குகள் (cold storage facilities) ஆகியவற்றை உள்ளடக்கியதிட்டங்கள் மற்றும் உரிய அரசினால் ஏற்படுத்தப்பட்ட அல்லது சொந்தமாக கொண்டுள்ள அல்லது விவசாய கூட்டுறவுச் சங்கம் அல்லது சட்டத்தின்கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒர் நிறுவனத்தினால், வேளாண் பொருட்கள் மற்றும் அதனுடன் சார்ந்த நடவடிக்கைகளான (allied activities) பால்பண்ணை, மீன் பண்ணை மற்றும் இறைச்சியைப் பதப்படுத்தல் (meat processing) ஆகியவற்றை சந்தைப்படுத்துவதற்காக (marketing) ஏற்படுத்தப்படும் உள்கட்டமைப்புகள்.

(iii) தொழிலகத்தை நாட்டின் முக்கிய பகுதிகளுடன் இணைக்கும் நீண்ட பாதைகள் (industrial corridors) அல்லது சுரங்க நடவடிக்கைகள் (mining activities) மற்றும் தேசிய உற்பத்திக் கொள்கையில் (National manufacturing policy) குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறான தேசிய முதலீடு மற்றும் உற்பத்தி மண்டலங்களுக்கான (manufacturing zones)]திட்டம்;

(iv) தண்ணீர் சேகரிப்பு (water harvesting), தண்ணீர் பராமரிப்பு கட்டமைப்புகள் (water conservation structures) மற்றும் சுகாதாரத்திற்கான திட்டம்;

(v) அரசினால் நிர்வகிக்கப்படும், அரசு உதவி பெறும் கல்வி மற்றும் ஆய்வுத்திட்டங்கள் (research schemes) அல்லது நிறுவனங்களுக்கானதிட்டம்;

(vi) விளையாட்டுகள், உடல்நலப் பாதுகாப்பு (health care), சுற்றுலா, விண்வெளிப் போக்குவரத்துதிட்டம் (transportation of space programme) போன்றவற்றிற்கான திட்டம்;

(vii) மைய அரசினால் பாராளுமன்றத்தில் முன்னிலையிடப்பட்ட அத்தகைய அறிவிக்கைக்குப் பின்னர் இது தொடர்பாக அறிவிக்கப்படும் உள் கட்டமைப்பு வசதி;

(இ)திட்டத்தினால் பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களுக்கான திட்டம் (project for project affected families);

(ஈ) உரிய அரசினால் அவ்வப்போது குறிப்பிடப்படும் வீட்டுவசதித்திட்டம் அல்லது அத்தகைய வருமானம் ஈட்டும் குழுவினருக்கான திட்டம்;

(உ) திட்டமிடப்பட்ட வளர்ச்சி அல்லது கிராமத்தில் உள்ள இடங்களை அல்லது நகர்ப்பகுதியில் உள்ள இடம் எதனையும் மேம்படுத்தல் அல்லது கிராம மற்றும் நகர்ப்பகுதிகளில் உள்ள நலிவடைந்த பிரிவினரின்(weaker sections) குடியிருப்பு நோக்கங்களுக்காக நிலம் அளிப்பது போன்றவற்றிற்கான திட்டம்;

(ஊ) ஏழைகள், நிலமற்றவர்கள் அல்லது இயற்கைப் பேரிடரினால் (natural calamity) பாதிக்கப்பட்ட பகுதிகளில் வசிப்பவர்களின் குடியிருப்பு நோக்கங்களுக்கான திட்டம் அல்லது அரசு அல்லது உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பு அல்லது மாநகராட்சிக்கு சொந்தமான அல்லது அரசின் கட்டுப்பாட்டில் பொறுப்பேற்று நடைமுறைப்படுத்தப்படும் திட்டத்தின் காரணமாக இடம் பெயரப்பட்ட அல்லது பாதிக்கப்பட்ட நபர்களுக்கானதிட்டம்.

2013-ஆம் ஆண்டின்நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின்பிரிவு-3(za), 'பொது நோக்கம்' என்பதை வரையறுக்கிறது. இருப்பினும் இவ்வரையறை, "'பொது நோக்கம்' என்பது, பிரிவு-2(1)ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நடவடிக்கைகளைக் குறிக்கும்" என்று மட்டுமே குறிப்பிட்டுள்ளதால், 'பொது நோக்கம்' என்ற வரையறையில் உள்ளடக்கப்பட்ட நடவடிக்கைகளை அறிந்து கொள்ள இச்சட்டத்தின்பிரிவு-2(1)ஐ நோக்க வேண்டியுள்ளது.

127. நில எடுப்புச் சட்டம் 2013-ன்கீழ் தனியார் நிறுமங்கள் மற்றும் பொது, தனியார் நிறுமங்களின் கூட்டாண்மைத் திட்டங்களுக்கு நிலம் எடுப்பதற்கான நிபந்தனைகள்/ Conditions imposed on private companies and public, private partnership projects under the Land Acquisition Act, 2013., Nov-2016.

2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின் பிரிவு - 2(2)-க்கான இரண்டு விலக்கு வாசகங்கள், தனியார் நிறுமங்கள் மற்றும் பொது, தனியார் நிறுவனங்களின் கூட்டாண்மை திட்டங்களுக்காக நிலம் எடுப்பதன்பேரில் பின்வரும் நிபந்தனைகளைக் குறிப்பிடுகிறது.

முதலாவது விலக்கு வாசகம் தனியார் நிறுவனங்களுக்காக (Private Companies) நிலம் கையகப்படுத்தும்போது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3(c) (i), (v)-ல் வரையறுத்துள்ளவாறான [as defined in sub-clauses (i) and (iv) of clause (c) of section - 3] **பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களில்** குறைந்தபட்சம் 80 விழுக்காட்டினரின் முன் ஒப்புதலை (prior consent) பெற வேண்டும் என்பதையும்;

இரண்டாவது விலக்கு வாசகம், பொது, தனியார் நிறுவனங்களின் கூட்டாண்மைத் திட்டங்களுக்காக (Public, Private Partnership Projects) நிலம் கையகப்படுத்தும்போது, இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3(c) (iv), (v)-ல் வரையறுத் துள்ளவாறான **பாதிக்கப்பட்ட குடும்பங்களில்** குறைந்தபட்சம் 70 விழுக்காட்டினரின் முன் ஒப்புதலைப் பெற வேண்டும் என்பதைக் குறிப்பிடுகின்றன.

'பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்' என்பதற்கான வரையறையை இச்சட்டத்தின் பிரிவு -3(c) குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவின் துணைக் கூறுகள் (i) மற்றும் (v)-ல் வரையறுத்துள்ள குடும்பங்கள் பின்வருமாறு:

(i) எக்குடும்பத்தின் நிலம் அல்லது பிற அசையாச் சொத்துக்கள் கையகப்படுத்தப்பட்டதோ அக்குடும்பம்;

(v) மாநில அரசு அல்லது மைய அரசினால் அதன் ஏதேனுமொரு திட்டத்தின்கீழ் ஒரு குடும்ப உறுப்பினருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட அத்தகைய நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்டதால் பாதிக்கப்பட்ட குடும்பம்.

128. புனர்வாழ்வு மற்றும் மீள் குடியேற்றத்திற்கான நாட்டுக் கண்காணிப்புக் குழு (அல்லது) மறுவாழ்வு மற்றும் மறு குடியமர்விற்கான தேசிய கண்காணிப்புக் குழு / National Monitoring Committee for Rehabilitation and Re-settlement, Nov-2016.

2013-ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் பிரிவு-48, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுக்கான தேசிய அல்லது நாட்டுக் கண்காணிப்பு குழுவை ஏற்படுத்துவது குறித்தும், பிரிவு-49, மேற்குறிப்பிட்ட நாட்டுக் கண்காணிப்புக் குழுவிடம் தெரிவிக்க வேண்டிய தகவல்கள் குறித்தும் குறிப்பிடுகின்றன.

மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வுக்கான நாட்டுக் கண்காணிப்புக் குழு: மைய அரசு, தேசிய அளவிலான அல்லது மாநிலங்களுக்கு இடையேயான திட்டங்களுக்காக அவசியம் ஏற்படும்பொழுதெல்லாம், இச்சட்டத்தின் கீழான மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு திட்டங்கள் அல்லது திட்டவரையறைகளை ஆய்வு

செய்வதற்கும் மற்றும் நடைமுறைப்படுத்துவதை கண்காணிப்பதற்கும் ஒரு தேசிய கண்காணிப்புக்குழுவை ஏற்படுத்தலாம். இக்குழு, சமய, மாநில அரசுகளின் சம்பந்தப்பட்ட அமைச்சகங்கள் மற்றும் துறைகளின் பிரதிநிதித்துவத்தையும் மற்றும் சம்பந்தப்பட்ட துறைகளின் வல்லுநர்களையும் கொண்டிருக்கும். இக்குழுவினால் பின்பற்றப்படும் நடைமுறைகளும் மற்றும் வல்லுநர்களுக்கு செலுத்தும் படிகளும் (allowances) குறிப்பிடப்பட்ட முறையில் இருக்கும். இக்குழு சிறப்பாக செயல்படுவதற்கு அவசியமான அலுவலர்கள் மற்றும் பணியாளர்களை சமய அரசு வழங்கும் – பிரிவு-48.

தேசிய கண்காணிப்புக் குழுவிடம் தெரிவிக்க வேண்டியவைகள்: இச்சட்டத்தின்கீழ் உள்ளடக்கப்பட்ட பொருள்களைப் தொடர்புடைய அனைத்து தகவல்களையும் மாநில அரசுகளும் மற்றும் யூனியன் பிரதேசங்களும் முறையாகவும் மற்றும் குறிப்பிட்ட காலவரையிலும் அளிக்க வேண்டும். மேலும் தேசிய கண்காணிப்புக்குழு கோரப்படும் மொழிதல்களை அவற்றினை வழங்குதல் வேண்டும் – பிரிவு-49.

2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின் பிரிவு-50, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்விற்கான மாநில கண்காணிப்புக்குழு ஏற்படுத்துவது பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இருப்பினும் தேசிய அளவிலான மற்றும் மாநிலங்களுக்கு இடையேயான திட்டங்களை மேற்கொள்ளும்போது இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு தொடர்பான வகையங்கள் முறையாக பின்பற்றப்படுகிறதா என்பதை ஆய்வு செய்வதும் மற்றும் கண்காணிப்பதும் மைய கண்காணிப்புக் குழுவின் பணியாகும். மேலும் இச்சட்டத்தின்கீழ் எந்தவொரு மாநில மற்றும் யூனியன் பிரதேசங்கள் மேற்கொள்ளும் திட்டங்களின்போதும், இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறு மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு குறித்த பொருண்மைகள் தொடர்பான தகவல்களை முறையாக அவ்வப்போது மைய கண்காணிப்புக்குழுவிடம் அளிக்க வேண்டும். மேற்குறிப்பிட்டவாறான தகவல்களைப் பெற்றப் பின்னரும்கூட, இச்சட்டத்தின்கீழான மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு குறித்த வகையங்கள் முறையாக நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி செய்து கொள்வதற்காக மையக்குழு, சம்பந்தப்பட்ட மாநில அரசு அல்லது யூனியன் பிரதேசத்தை தான் தக்கதெனக் கோரும் அத்தகைய ஆவணத்தை அளிக்கும்படி கோரிப் பெறுவதற்கும் அதிகாரம் கொண்டுள்ளது.

129. நிலம் கையகப்படுத்தும் விவகாரத்தில் ஆட்சியரின் பங்கு / Role of collector in land acquisition proceedings - May - 2019

நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளில் ஆட்சியரின் பங்கு எத்தகையது என்பதைதீர்மானிப்பதற்கு ஒரு சில முக்கிய பொருண்மைகள் குறித்து, நீக்கறவு செய்யப்பட்ட 1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டம் மற்றும் நடைமுறையினுள்ள 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழான ஆட்சியரின் அதிகாரங்கள் / பணிகளை ஒப்பு நோக்குவது அவசியமாகிறது.

பொதுப்பயன்: எத்தகைய நோக்கங்கள் அல்லது நடவடிக்கைகள் 'பொதுப்பயன்' கொண்டது என்பதை முடிவு செய்ய ஆட்சியர் 1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தின்கீழ் முழுமையான அதிகாரத்தைக் கொண்டிருந்தார். ஆட்சியரின் இத்தகைய அதிகாரம் 2013-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்டத்தில் முழுமையாக நீக்கப்பட்டுவிட்டது. 'பொதுப்பயன்' என்பது 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழியலகுகளில் (parameters) கண்டிப்பாக உள்ளடங்குவதாக இருக்க வேண்டும். 'பொதுப்பயன்' குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(1)-ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ள பட்டியலில் கூடுதலாக எதனையும் சேர்க்க அல்லது நீக்குவதற்கு ஆட்சியர் அதிகாரம் எதனையும் கொண்டிருக்கவில்லை.

இழப்பீடு : 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், நில எடுப்பினால் இடம் பெயருவோருக்கு அளிக்கப்படும் இழப்பீட்டின் அளவை (quantum of compensation) ஆட்சியர் தீர்மானிக்க முடியும். ஆனால் 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தில், இழப்பீட்டை தீர்மானிப்பதற்கென ஓர் கணக்கீடு வழிமுறை (formula) குறிப்பிடப்பட்டிருப்பதால், ஆட்சியர் சுயவிருப்பு அதிகாரத்தை செயல்படுத்தும் அவசியம் எழவில்லை. 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழான ஆட்சியரின் பணி, சட்டத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு தொகை கணக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி செய்வது மட்டுமேயாகும்.

நிலத்தை உடைமையிலெடுத்தல்: 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ், நிலத்தின் உடைமையை எப்போது எடுப்பது என்பதை ஆட்சியர் முடிவு செய்ய முடியும். மேலும் அறிவிப்பு அளித்து எந்தவொரு குடும்பத்தையும் நிலத்திலிருந்து வெளியேற்ற முடியும். ஆனால் தற்போது 2013 ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ், இழப்பீடு, மறுவாழ்வு மற்றும் மறுகுடியமர்வு குறித்த தொகை செலுத்துவது தொடர்பான சட்டத்தின் தேவையை நிறைவேற்றிய பின்னரே நிலத்தின் உடைமையை எடுக்க முடியும்.

அவசரத்தேவை எனும் வாசகத்தை பயன்படுத்தல்: 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ் 'அவசரத்தேவை' எனும் வாசகத்தை பயன்படுத்த ஆட்சியர் பரந்த அதிகாரத்தைக் கொண்டிருந்தார். எத்தகைய காரணங்கள் அல்லது சூழ்நிலைகள் ஓர் அவசரத் தேவையாக அமைகின்றன என்பதை முழுமையாக முடிவு செய்வது ஆட்சியரின் பொருள் விளக்கம் கொள்ளும் ஓர் பணியாக இருந்தது. இக்குறைபாடு தற்போது அறுதியாக நீக்கப்பட்டுவிட்டது. தற்போது நடைமுறையில் உள்ள 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழ், தேசியப் பேரிடர்கள் மற்றும் தேசியப் பாதுகாப்பு ஆகிய இரண்டு நோக்கங்களுக்கு மட்டுமே 'அவசரத்தேவை' என்ற வாசகத்தை பயன்படுத்த முடியும் என்கிற கட்டுப்பாடு விதிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இனி 'அவசரத்தேவை' என்பதை காரணமாகக் குறிப்பிட்டு ஆட்சியர் நிலத்தின் உடைமையை பெற முடியாது.

மேற்கண்டவற்றினின்று, 1894-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின்கீழான நிலம் கையகப்படுத்தும் விவகாரத்தில் ஆட்சியர் கொண்டிருந்த பெரும்பங்கு, 2013-ஆம் ஆண்டு சட்டத்தினால் வெகுவாகக் குறைக்கப்பட்டுவிட்டது தெரியவருகிறது.

அத்தியாயம் - XII

1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டம் (Tamil Nadu, Apartment Ownership Act, 1994)

PART - A/B

98. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்புகளை வெளிக் கொணர்க. (Bringout the object and Salient features of the T.N. Apartment Ownership Act, 1994)

1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டம், 28 பிரிவுகளைக் கொண்ட ஓர் சிறிய ஆனால் காலத்தின்அவசியத்தைக் கருத்தில் கொண்டு இயற்றப்பட்ட ஓர் முக்கிய சட்டமாகும். இச்சட்டத்தின்நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்புகள் பின்வருமாறு:

சட்டத்தின்நோக்கம் (Object of the Act):

சமுதாய மூலவளங்களின்(material resources of the community) மீதான சொத்துரிமை மற்றும் கட்டுப்பாடு, பொது நன்மைக்கு துணைபுரியும் வகையில் பகிர்ந்தளிக்கப்பட வேண்டும் என்பதை அடைந்திடும் நோக்கத்திற்காக, ஓர் கட்டிடத்தின் தனியிருப்பு மற்றும் அத்தகைய தனியிருப்புடன் சேர்ந்துள்ள (appurtenant) பிரிக்கப்படாத பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளுக்கு (undivided interest in the common areas and facilities) சொத்துரிமையை அளிப்பதும் மற்றும் அத்தகைய தனியிருப்பு மற்றும் நலன்களை உரிமை இறக்கம் (heritable) மற்றும் உரிமைமாற்றம் (transfer) செய்யத்தக்க அசையாச் சொத்தாக செய்வதும் அவசியம் என்பதற்காகவும் மற்றும் இதற்கு துணைபுரியும் பொருள்களை ஆளுமை செய்யும் நோக்கத்திற்காகவும் இச்சட்டம் இயற்றப்பட்டதாக இதன் முகப்புரையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் (Salient features of the Act):

1. இச்சட்டம் தமிழ்நாடு முழுமைக்கும் பொருந்தும். அரசு, பதிவிதழ் அறிவிக்கை வெளியீட்டின் மூலம் மாநிலத்தின் வெவ்வேறு பகுதிகளுக்கு வெவ்வேறான தேதிகளில், இச்சட்டத்தை நடைமுறைக்கு கொணரலாம். - பிரிவு - 1 (தமிழக அரசின்7.4.1997 தேதியிட்ட அறிவிக்கையில் குறிப்பிட்டவாறு, இச்சட்டம், 7.4.1997-ல் இருந்து தமிழகம் முழுமைக்கும் நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டது.)

2. இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வரும்முன்னர் அல்லது நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர் கட்டப்பட்ட கட்டிடத்தின் ஒவ்வொரு தனியிருப்புகளுக்கும் பொருந்தும். இருப்பினும், அத்தகைய கட்டிடம் ஐந்து அல்லது ஆறு தனியிருப்புகள் அல்லது

மூன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தளங்களை (floor) கொண்டிருப்பதுடன், அப்பொழுது நடைமுறையில் உள்ள சட்டத்தின் கீழான உரிய அதிகார அமைப்பினால் முறையாக ஒப்பளிப்பு அளிக்கப்பட்ட (duly sanctioned)]திட்ட அனுமதி (planning permit) மற்றும் கட்டிட வரைபடத்திற்கு (building plan) ஏற்ப கட்டப்பட்டிருக்க வேண்டும். பிரிவு-2.

3. இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 3, 'அடுக்குமாடி தனியிருப்பு' (apartment), 'கட்டிடம்' (building), 'துணை-விதிகள்' (bye-laws), 'பொதுவான பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள்' (common areas and facilities), 'பொதுச் செலவுகள்', 'பொது ஆதாயங்கள்', 'தகுதி வாய்ந்த அமைப்பு' (competent authority) உள்ளிட்ட 18 சொற்கள் / சொற்றொடர்களை வரையறுத்துள்ளது.

4. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு ஒவ்வொன்றும் மற்றும் அத்துடன்சேர்ந்த பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட (limited) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் ஆகியவற்றின் மீதான பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காடு (percentage of undivided interest) நடைமுறையில் உள்ள எந்தவொரு சட்டத்தின்கீழும், உரிமை இறக்கம் மற்றும் உரிமைமாற்றம் செய்யக்கூடிய ஓர் அசையாச் சொத்தாகும் என்பதையும், பிற அசையா சொத்தினைப்போன்று, அடுக்குமாடி தனியிருப்பு மற்றும் அத்துடன் சேர்ந்துள்ள பிரிக்கப்படாத நலன்களின் விழுக்காட்டினையும், விற்பனை, அடைமானம், குத்தகை, கொடை, பரிமாற்றம் உள்ளிட்ட முறைகளில் மாற்றம் செய்ய முடியும் என்பதையும் பிரிவு -4 கூறுகிறது.

5. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-6, பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் யாவை என்பதைப் பற்றியும், அதனைப் பராமரிக்கும் முறைக் குறித்தும் குறிப்பிடுகிறது. உட்பிரிவு-5-ன்படி, அவசியமான பராமரிப்பு பணிகள், பழுதுகளை சரி செய்தல் (repairs) மற்றும் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளில் மாறுதல்கள் செய்தல் மற்றும் எந்தவொரு கூடுதல் அல்லது மேம்படுத்தும் பணிகள் (any additions or improvements) ஆகியவற்றை இச்சட்ட வகையங்கள் மற்றும் துணை விதிகளுக்கு ஏற்ப மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

6. அடுக்குமாடி தனியிருப்புகளின் ஒவ்வொரு உரிமையாளரும் தம்முடைய தனியிருப்பு தொடர்பான, அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் (Deed of apartment) குறிப்பிடப்பட்டுள்ள துணை விதிகள், வரைமொழி உடன்பாடுகள் (covenants), நிபந்தனைகள் மற்றும் கட்டுப்பாடுகளை (conditions and restrictions) கண்டிப்பாக பின்பற்ற வேண்டும் என்பதை பிரிவு-7ம், அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் உரிமையாளர், சிலக் குறிப்பிட்ட பணிகளை கட்டிடத்தில் உள்ள இதர தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் முன்பே பெறப்பட்ட ஒருமித்த சம்மதத்தின் (unanimous consent) பேரில் மட்டும் அல்லாமல் வேறுவழிகளில் செய்யக்கூடாது என்பதை பிரிவு-8ம் குறிப்பிடுகின்றன.

7. இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 9, உட்பிரிவு -1, அடுக்குமாடி தனியிருப்பிற்கான ஆவணம் முறையாக நிறைவேற்றப்பட்டு மற்றும் பதிவு செய்யப்பட்டபின்னர்,

அச்சொத்திற்கு எதிராக பற்றுப்பொறுப்பு (charge) அல்லது வில்லங்கம் (encumbrance) ஆகிய எதுவும் செய்ய முடியாது என்பதையும், ஓர் தனிப்பட்ட சொத்திற்கு எதிராக எவ்வாறு மற்றும் எத்தகைய நிபந்தனைகள் மற்றும் முறைகளின் அடிப்படையில் வில்லங்கம் ஏற்படுத்தப்பட முடியுமோ அதேபோன்று தனிப்பட்ட ஒவ்வொரு அடுக்குமாடி தனியிருப்பிற்கு எதிராக மட்டுமே செய்ய முடியும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிக்கப்படாத நலன்களின் விழுக்காட்டினை பிரிவினை (partition) செய்யவோ அல்லது உட்பிரிவு (sub-division) செய்யவோ முடியாது என்பதை, பிரிவு - 9(1)க்கான விலக்கு வாசகம் குறிப்பிடுகிறது.

8. அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஆவணத்தில் இடம்பெற வேண்டிய பொருண்மைகள் எவை என்பதையும், அடுக்குமாடி தனியிருப்பு ஆவணத்தின் நகலும் தகுதி வாய்ந்த அதிகார அமைப்பிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்பதையும் பிரிவு-10, குறிப்பிடுகிறது.

9. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-12-ன்படி, அடுக்குமாடி தனியிருப்புகளின் ஆவணங்கள் நிறைவேற்றப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் அடுக்குமாடி தனியிருப்புகளின் உரிமையாளர்கள் ஓர் சங்கத்தை ஏற்படுத்த வேண்டும். மேலும் அச்சங்கத்தை, 1983-ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கூட்டுறவு சங்கங்களின் சட்டத்தின் கீழோ (T.N. Co-operative Registration Act, 1983) அல்லது 1975-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு சங்கங்கள் பதிவுச் சட்டத்தின் கீழோ (T.N. Societies Registration Act, 1975) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் பொதுவான நலனுக்கு அவசியமான வசதிகளை பாதுகாக்கும் நோக்கம் கொண்ட ஓர் சங்கமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.

10. பிரிவு-12-ன்கீழ் ஏற்படுத்தப்பட்ட தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கத்தை ஆளுமை செய்வதற்கான துணை விதிகளைப் பற்றியும், எத்தகைய பொருள்கள் குறித்து துணை-விதிகள் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதையும் பிரிவு-13, குறிப்பிடுகிறது.

11. தீ அல்லது வெள்ளம் (flood), புயல் மற்றும் இத்தகைய பிற அபாயங்களில் இருந்து சொத்தினைப் பாதுகாப்பதற்காக காப்பீடு (insurance) செய்வது பற்றி பிரிவு-15 குறிப்பிடுகிறது.

12. இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 17, அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு (Association of apartment owners) அல்லது சங்கம் (society), தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் சார்பாக சட்ட நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்வது குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது.

13. இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம் V, 19 முதல் 22 வரையிலான பிரிவுகள் பொது ஆதாயம், பொதுச் செலவுகள் மற்றும் பிற பொருள்கள் குறித்துக் குறிப்பிடுகிறது. இவற்றில் பொது ஆதாயங்கள் மற்றும் பொதுச் செலவுகள் குறித்து பிரிவு - 19-ம், பொதுச் செலவுகள் சொத்தின் மீதான பற்றுப்பொறுப்பாகும் என்பதை பிரிவு-20ம் குறிப்பிடுகின்றன. வரி விதிக்கும் நோக்கத்திற்காக, ஒவ்வொரு அடுக்குமாடி குடியிருப்பும் மற்றும் அதனுடன் சேர்ந்த பொதுவான பகுதிகள் மற்றும்

வசதிகளின்மீதான நலன்களின் விழுக்காடும் ஓர் தனிப்பட்ட சொத்தாக கருதப்பட்டு அதற்கேற்ப வரிவிதிக்கப்படும் என்பதை பிரிவு-21 குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு-22, தனியிருப்பை விலைக்கு வாங்குபவர் (purchaser) அல்லது உரிமைமாற்றம் பெறுபவர் (transferee), செலுத்தப்படாத பொது செலவுகள் (unpaid common expenses) பொறுத்து, நேர்விற்கேற்ப விற்பவர் அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்பவருடன்(transferor) சேர்ந்து கூட்டாகவும் தனித்தனியாகவும் (joint and severally) பொறுப்பு கொண்டுள்ளார் என்பதை எடுத்துரைக்கிறது.

14. இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம் - VI, 23 முதல் 28 வரையிலான பிரிவுகள் பல்பொருள் (miscellaneous) குறித்து குறிப்பிடுகிறது. இவற்றில் பிரிவு-23, இச்சட்டம் பொருந்தக்கூடிய அனைத்து அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையளர்கள் மற்றும் அத்தகைய தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் வாடகைதாரர்கள், பணியாட்கள் அல்லது அடுக்குமாடி தனியிருப்பினை அல்லது அதன் ஏதேனுமொரு பகுதியை எந்தவொரு விதத்திலும் பயன்படுத்தும் எந்தவொரு நபருக்கும், இச்சட்டம் மற்றும் துணை-விதிகள் மற்றும் அதன்கீழ் செய்யப்பட்ட விதிகள் பொருந்தும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இச்சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்கு செயல்வடிவம் கொடுப்பதற்கான விதிகளை இயற்றும் அதிகாரத்தை மாநில அரசுக்கு பிரிவு-27-ம், இச்சட்டத்தை நடைமுறைப்படுத்துகையில் ஏற்படும் இடர்களை அகற்றுவதற்கான அதிகாரத்தை மாநில அரசுக்கு பிரிவு-28-ம் அளிக்கின்றன.

99. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின்கீழான 'பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள்' என்ற சொற்றொடரை வரையறுத்து அது தொடர்பான பொருள்களை விளக்கவும். (Define the phrase 'Common areas and facilities' under the TN Apartment Ownership Act, 1994 and explain the matters regarding the same).

SN - 130 **'பொதுப்பகுதிகள்' மற்றும் 'வசதிகள்' என்பதன்வரையறை / Definition of Common areas and facilities.**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் என்பதன் வரையறை - (ஆ) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் தொடர்பான பொருள்கள் - ஆ (a) பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காட்டினை கணக்கிடுதல் - ஆ (b) பிரிக்கப்படாத நலன் நிரந்தர தன்மை கொண்டது - ஆ (c) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பிரிவினை செய்யமுடியாது - ஆ (d) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்தும் முறை - ஆ (e) அவசியமான பணிகளை மேற்கொள்ளலாம்.

(அ) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் என்பதன்வரையறை (Definition of Common areas and facilities): இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 3 (h), பொதுவான

பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் என்பதை பின்வருமாறு வரையறுத்துள்ளது: அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் (Deed of apartment) வேறுமுறையாக குறிப்பிட்டிருந்தால் அன்றி பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் என்பது-

(1) கட்டிடம் அமைந்துள்ள நிலம்

(2) கடக்கால்கள் (foundadtions), தூண்கள் (columns), இரும்பு உத்திரங்கள் (girders), தூலங்கள் (beams), தாங்கிகள் (Supports), கட்டிட சுவர்கள் (main walls), மேற்கூரைகள் (roofs), கூடங்கள் (halls), அறைகளுக்கு செல்லும் நடைபாதைகள் (corridors), ஓய்வறைகள் (lobbies), படிகள் (Stairs) சூழல்படிக்கட்டுக்கள் (stairways), மேல்தளம் (terrace), சுற்றுச்சுவர்கள், அவசர கால வழிகள் (fire escapes), கிணறுகள் மற்றும் தொட்டிகள் (wells and sumps) மற்றும் கட்டிடத்திலிருந்து வெளியேறும் வழிகள்;

(3) நிலவறைகள் (cellars) கட்டிடத்தை அடுத்துள்ள பகுதிவெளிகள் (yards), தோட்டங்கள், வாகனங்களை நிறுத்தும் பகுதிகள் மற்றும் சேமிப்பு இடங்கள்;

4. சொத்தினை கவனித்துக் கொள்பவருக்கான (care taker) அல்லது சொத்தினை பராமரிப்பதற்காக வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்ட நபர்கள் தங்கும் வீடுகள்;

5. நீர் விநியோகம், சாக்கடை (sewage) மற்றும் வடிகால் (drainage) இணைப்புகள் மற்றும் மின்சாரம், ஒளி, சமையல் வாயு, வெந்நீர் மற்றும் குளிர்நீர், வெப்பப்படுத்தல் (heating) குளிரூட்டுதல் (refrigeration), காற்று பதப்படுத்தல் (air-conditioning) மற்றும் எரித்தல் (incinerating) போன்ற மையப்படுத்தப்பட்ட சேவைகளுக்காக (central services) பொருத்தப்பட்ட அமைப்புகள்;

6. தானியங்கேணிகள் (elevators), தொட்டிகள், குழாய்கள், மோட்டார்கள், விசிறிகள், காற்றை அழுத்தி வேகமாக வெளியேற்றும் இயந்திரங்கள் (compressors) கால்வாய்கள் அல்லது குழாய்கள் (ducts) மற்றும் சாதாரணமாக, பொதுப் பயன்பாட்டிற்காக என்றுள்ள சாதனம் மற்றும் பொருத்தப்பட்டுள்ளவைகள் (apparatus and installations);

7. சொத்தில் உள்ளவர்களை, தீப்பற்றும்போது எச்சரிக்கை செய்வதற்கு அவசியமான, தீப்பற்றுதலை தானாகவே கண்டறியும் (automatic fire detecting) மற்றும் எச்சரிக்கும் வசதிகள் (alarm facilities);

8. குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய பிற சமூக மற்றம் வணிகமுறை வசதிகள்; மற்றும்

9. சொத்து தொடர்ந்திருப்பதற்கு அவசியமான அல்லது வசதியான, அதன் பராமரிப்பு மற்றும் பாதுகாப்பிற்கான சொத்தின்அனைத்து இதர அவசியமான பகுதிகள் அல்லது சாதாரணமாக பொதுப் பயன்பாட்டில் உள்ளவைகள்.

(ஆ) பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் தொடர்பான பொருள்கள் (matters connected with common areas and facilities):

நாம் மேலே கண்ணுற்றவாறு, பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் தொடர்பான பிற பொருள்களைப்பற்றி இச்சட்டத்தின் பிரிவு-6, குறிப்பிடுகிறது.

இப்பிரிவு, பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காட்டினை கணக்கிடுதல், அதன் நிலையான மற்றும் பிரிவினை செய்ய முடியாத தன்மை, அதனைப் பயன்படுத்தும்முறை மற்றும் அவசியமான வேலைகளை செய்தல் ஆகிய பொருள்களைப் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது.

ஆ (a) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின்பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காட்டினை கணக்கிடுதல் (Computation of the percentage of undivided interest on the common areas and facilities): அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒவ்வொரு உரிமையாளரும், பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பிரிக்கப்படாத நலன் தொடர்பாக தனியிருப்பு ஒப்பாவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அத்தகைய விழுக்காட்டிற்கு உரிமை கொண்டுள்ளனர். இது தனியிருப்பின் தரைப்பரப்பு (plinth area) அளவை, கட்டிடத்தின்மொத்த தரைப்பரப்பின் அளவுடன் தொடர்புபடுத்துவதன் அடிப்படையில் கணக்கிடப்படும். – பிரிவு – 6(1).

ஆ (b) பிரிக்கப்படாத நலன் நிலையான தன்மை கொண்டது (undivided interest have permanent character): குடியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காடு ஏதேனுமிருப்பின் அது நிரந்தரத்தன்மையை கொண்டிருக்கும். மேலும் அத்தகைய வசதிகளை ஏனைய அனைத்து தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் ஒப்புதலின்றி மாற்றம் (alter) செய்யக்கூடாது. அத்தனியிருப்புடன் சம்பந்தப்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காட்டினை அத்தனியிருப்பினின்று பிரிக்கக்கூடாது. மேலும் அத்தகைய நலன்குறித்து உரிமை மாற்று ஆவணம் (conveyance) அல்லது பிற ஆவணங்களில் வெளிப்படையாக குறிப்பிட்டிருந்தாலும் அல்லது குறிப்பிடப்படாமல் இருந்தாலும் அத்தகைய தனியிருப்புடன் சேர்த்து உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டதாக கருதப்பட வேண்டும். – பிரிவு 6 (2).

ஆ(c) பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பிரிவினை செய்ய முடியாது (Common areas and facilities cannot be partitioned): ஓர் தனியிருப்பிற்கு சம்பந்தப்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் பிரிக்கப்படாமலேயே இருக்கும்; எந்தவொரு தனியிருப்பின் உரிமையாளரும் அல்லது பிற நபர்களும் அத்தகைய வசதிகளின் அல்லது அதன் ஒரு பகுதியின் பிரிவினைக்காக எந்தவொரு நடவடிக்கையையும் மேற்கொள்ள முடியாது மற்றும் இதற்கு முரணான வரைமொழி உடன்பாடு (covenant) இல்லா நிலையதாகும் (null and void). – பிரிவு 6 (3).

ஆ (d) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்தும்முறை (Manner of using common areas and facilities): அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒவ்வொரு உரிமையாளரும், பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள்

மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை அவை எந்த நோக்கத்திற்காக செய்யப்பட்டுள்ளதோ அந்நோக்கத்திற்கு ஏற்பவும், மற்ற தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் சட்டமுறையிலான உரிமைகளின் மீது இடையூறு அல்லது உரிமைமீறுகை செய்யாமலும் பயன்படுத்த வேண்டும். – பிரிவு - 6(4).

ஆ(e) அவசியமான வேலைகளை மேற்கொள்ளல் (carryout necessary works): ஓர் தனியிருப்பின் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் குறித்த, பராமரிப்பு, சரிசெய்தல்கள் (repairs) மற்றும் ஏதேனும் கூடுதல் வசதி அல்லது மேம்பாடுகள் போன்ற அவசியமான செயல்களை, இச்சட்டத்தின் வகையங்கள் மற்றும் துணை-விதிகளுக்கு ஏற்ப மட்டுமே மேற்கொள்ள வேண்டும். – பிரிவு 6(5).

100. 1994-ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் கீழான 'பொது செலவுகள்' மற்றும் 'பொது ஆதாயங்கள்' என்ற பதங்களை வரையறுக்கவும். இப்பொருள்கள் தொடர்பாக மேற்கண்ட சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள பொருண்மைகளை குறிப்பிடவும். (Define the term 'Common expense' and 'Common profits' under the T.N. Apartment Ownership Act, 1994. Mention about the matters in respect of the same under the Act).

SN - 131 பொதுச் செலவுகள் / **Common Expenses.**

விடைச்சுருக்கம்: (அ) 'பொதுச் செலவுகள்' என்பதன் வரையறை – (ஆ) 'பொது ஆதாயம்' என்பதன் வரையறை – (இ) பொது ஆதாயங்கள் மற்றும் செலவுகள் – (ஈ) பொதுச்செலவு சொத்தின்மீதான பற்றுப் பொறுப்பாகும் – (உ) தனி வரிக்கணிப்பு – (ஊ) செலுத்தப்படாத பொதுச் செலவுகளுக்கு விற்பவர் மற்றும் பிறரின் கூட்டான மற்றும் தனித்தனியான பொறுப்பு.

1994 – ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின்பிரிவு - 3 (i), 'பொதுச் செலவுகள்' என்பதையும், பிரிவு - 3(j), 'பொது ஆதாயம்' என்பதையும் வரையறுத்துள்ளது. மேலும் இச்சட்டத்தின்அத்தியாயம் - V, 19 முதல் 22 வரையிலான பிரிவுகள் பொது ஆதாயங்கள் மற்றும் பொதுச் செலவுகள் குறித்த பிற பொருள்களைக் குறிப்பிடுகின்றன.

(அ) 'பொதுச் செலவுகள்' என்பதன்வரையறை (Definition of 'Common expenses'): இச்சட்டத்தின் பிரிவு – 3(i)- ல் வரையறுத்துள்ளவாறு, பொதுச்செலவுகள் என்பது-

(1) தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு அல்லது சங்கத்தினால், தனியிருப்பு உரிமையாளர்களுக்கு எதிராக சட்டமுறைப்படி விதிக்கப்படுகின்ற அனைத்து தொகைகள்;

(2) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட (limited) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் நிருவாகம், பராமரிப்பு, பழுதினை சரி செய்தல் (repair) அல்லது மாற்றுதலுக்கான (replacement) செலவுகள்;

(3) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் சட்ட முறையிலான உரிமையை நடைமுறைப்படுத்துவதற்காக தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு அல்லது சங்கத்திற்கு உள்ளாகிய (incurred) சட்டச்செலவுகள் (legal expenses);

(4) தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு அல்லது சங்கத்தினால், பொதுவான செலவுகள் என தீர்மானிக்கப்பட்ட செலவுகள்; அல்லது

(5) இச்சட்ட வகையங்களினால் அல்லது துணை-விதிகளால் பொதுச் செலவுகள் என விளம்பப்பட்ட (declared) செயல்கள் - ஆகியவற்றைக் குறிக்கும்.

(ஆ) 'பொது ஆதாயங்கள்' என்பதன்வரையறை (Definition of common profits): இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 3 (j), பொது ஆதாயங்கள் என்பதை பின்வருமாறு வரையறுக்கிறது.

"பொது ஆதாயங்கள் என்பது பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் அல்லது வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளில் இருந்து பெறப்படுகின்ற வாடகைகள், வருவாய்களின் மொத்த வருமானத்தில் இருந்து பொதுச்செலவுகளை கழிக்கப்பெறும் மீதியாகும் (balance)"

(இ) பொது ஆதாயங்கள் மற்றும் செலவுகள் - பிரிவு - 19 (Common Profits and expenses):

(1) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களுக்கு இடையே பகிர்ந்தளிக்கப்படும் பொது ஆதாயமும் மற்றும் அவர்களுக்கு விதிக்கப்படும் பொதுச்செலவும், தனியிருப்பு ஒப்பாவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவாறு, பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின்மீது தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் கொண்டுள்ள பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காட்டிற்கு ஏற்ப (according to the percentage of undivided interest) இருக்கும்.

(2) ஒவ்வொரு தனியிருப்பு உரிமையாளரும், அவர்கள் தங்கள் தனியிருப்புடன் தொடர்புடைய பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்துவதன்மீதான உரிமையை துறந்துவிட்டாலும் (waiver of the use) அல்லது தனியிருப்பை கைவிட்டாலும்(abandonment), உட்பிரிவு-1-ன்கீழ் விதிக்கப்பட்ட பொதுச் செலவுகளுக்கு பொறுப்பாவார்கள்.

(3) தனியிருப்பின் உரிமையாளர், தாம் சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள தனியிருப்பின் உடைமையில் இல்லாமல் இருந்தாலும், அத்தனியிருப்பில் உடைமை கொண்டிருக்கும் நபரிடம் இருந்து, அத்தகைய தனியிருப்பின் உரிமையாளர் செலுத்த வேண்டிய பொதுச் செலவினை பிடித்தம் செய்யலாம்.

(ஈ) பொதுச் செலவுகள் சொத்தின்மீதான பற்றுப் பொறுப்பாகும் - பிரிவு - 20 (Common expenses to be charged on property):

தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் அமைப்பு அல்லது சங்கம் மதிப்பீடு செய்யும் எந்தவொரு தனியிருப்பு தொடர்பான பொதுச்செலவின் பங்கும் (share of the common expenses), பின்வரும் முந்தைய கோருரிமை (prior claim) ஏதேனுமிருப்பின் அதாவது;

(i) நிலவருவாய் (land revenue) அல்லது நிலவருவாயாக பிடித்தம் செய்யக்கூடியவை தொடர்பான அரசின் கோருரிமை;

(ii) வரி அல்லது மதிப்பீடு செய்யப்பட்ட தொகை தொடர்பான நகராட்சி அல்லது பிற உள்ளாட்சி அமைப்பின் கோருரிமை; மற்றும்

(iii) செலுத்தப்படாத அனைத்து தொகைகள் தொடர்பான அடைமானத்தின் கோருரிமை - ஆகியவற்றிற்கு உட்பட்டு அத்தகைய தனியிருப்பின் மீதான ஓர் பற்றுப் பொறுப்பினை ஏற்படுத்தும்.

(உ) தனி வரிக்கணிப்பு - பிரிவு-21 (separate assessment): நடைமுறையில் உள்ள எந்தவொரு சட்டத்திலும் இதற்கு முரணாக என்ன கூறப்பட்டிருந்தாலும் -

(a) அடுக்குமாடி தனியிருப்பு ஒவ்வொன்றும் மற்றும் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின்மீது அத்தனியிருப்பு கொண்டுள்ள பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காடும், நிலங்கள் மற்றும் கட்டிடங்களின் மீதான வரிக்கணிப்பு செய்யும் நோக்கத்திற்காக ஓர் தனிச்சொத்தாக கருதப்பட்டு அத்தகைய சட்டத்தின்கீழ் அதற்கேற்ப மதிப்பீடு செய்யப்பட்டு வரி விதிக்கப்படும்.

(b) கட்டிடம் அல்லது சொத்து அல்லது எந்தவொரு பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளும், அத்தகைய வரிவிதிப்பதற்காக தனியே மதிப்பீடு செய்யப்படாது.

(ஊ) செலுத்தப்படாத பொதுச் செலவுகளுக்கு விற்பவர் மற்றும் பிறரின்கூட்டான மற்றும் தனித்தனியான பொறுப்பு - பிரிவு-22 (Joint and serveral liability of vendor, etc., for unpaid common expenses):

அடுக்குமாடி தனியிருப்பினை விலைக்கு வாங்குபவர் (purchaser) அல்லது உரிமை மாற்றம் பெறுபவர் (transferee), அத்தனியிருப்பை விற்கும் அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் காலம் வரையில், அத்தனியிருப்பு தொடர்பாக செலுத்தப்படாத வரிக்கணிப்புகள் பொறுத்து, அத்தனியிருப்பினை விற்பவர் (vendor) அல்லது உரிமைமாற்றம் செய்பவருடன்(transferor) கூட்டாகவும் தனித்தனியாகவும் பொறுப்பு கொண்டுள்ளார்.

அடுக்குமாடி தனியிருப்பை வாங்குபவர் அல்லது உரிமை மாற்றம் பெறும் எவரொருவரும், அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கம் அல்லது அமைப்பிடம், தமக்கு விற்கும் அல்லது உரிமைமாற்றம் செய்யும் தனியிருப்பின் உரிமையாளர் செலுத்தப்படாத பொதுச் செலவுகளின் பங்கு குறித்த அறிக்கையினை (statement) பெற உரிமை கொண்டுள்ளனர்.

தனியிருப்பை விற்பனை செய்வதற்கு அல்லது உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கு முன்னர் சேர்ந்துள்ள (accrued) செலுத்தப்படாத பொதுச் செலவுகளின் பங்கு தொடர்பாக, அத்தகைய அறிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டிருந்த அதிகமான தொகைக்காக, அத்தனியிருப்பை விலைக்கு வாங்கியவர் அல்லது உரிமை மாற்றம் பெற்றவர் பொறுப்பாக மாட்டார் என்பதுடன் அத்தனியிருப்பையும் பற்றுகைக்கு உட்படுத்த முடியாது.

101. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் கடப்பாடுகள் யாவை? (What are the obligations of the apartment owners?)

விடைச்சுருக்கம்: (1) வரிக்கணிப்பு - (2) பராமரிப்பு மற்றும் பழுதினை சரி செய்தல் - (3) குடும்ப அலகுகளின் பயன்பாடு - (4) பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பயன்பாடு - (5) நுழைவதற்கான உரிமை - (6) நடத்தை விதிகள்

1994-ஆம் ஆண்டின் அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமை சட்டத்துடன் சேர்க்கப்பட்ட துணை-விதிகளில் அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் கடப்பாடுகள் பற்றிக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இத்துணை விதிகளின்அத்தியாயம் VI, 39 முதல் 44 வரையிலான துணை-விதிகள், அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் பின்வரும் கடப்பாடுகள் குறித்து குறிப்பிடுகிறது.

(1) வரிக்கணிப்பு (Assessment):

தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கம், அனைத்து செலவுகளையும் எதிர் கொள்வதற்காக விதிக்கும் மாதாந்திர வரிக்கணிப்பை அனைத்து தனியிருப்பு உரிமையாளர்களும் செலுத்த கடப்பாடு கொண்டுள்ளனர் (துணை-விதி - 39).

(2) பராமரிப்பு மற்றும் பழுதினை சரி செய்தல் (Maintenance and repairs):

(i) அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒவ்வொரு உரிமையாளரும், தங்களின் சொந்த அலகினுக்குள் உட்பட்ட (within his own unit) அனைத்து பராமரித்தல் மற்றும் பழுதினை சரி செய்யும் வேலைகளை நிறைவேற்ற வேண்டும்.

(ii) அலகுகளின்அனைத்து உட்புறப் பொருத்துதல்கள் (all internal installations of the units) அதாவது, தண்ணீர், ஒளி, வாயு, மின்சாரம், சூரிய ஆற்றல், கழிவுநீர், தொலைபேசி, குளிர்சாதனங்கள் (air-conditioners) சுகாதார அமைப்புகள், கதவுகள், சன்னல்கள், விளக்குகள் மற்றும் இதர சார்பொருள்கள் (accessories) போன்றவற்றின் பழுதுபார்க்கும் செலவுகளும் சம்பந்தப்பட்ட தனியிருப்பு உரிமையாளரைச் சார்ந்தது.

(iii) தனியிருப்பு உரிமையாளரின் தவறின் காரணமாக, பொதுப்பகுதி மற்றும் வசதிகளுக்கு ஏற்பட்ட சேதத்தினை சரி செய்ததற்காக அல்லது மாற்றியதற்காக (replacement) சங்கத்திற்கு ஏற்பட்ட செலவுகளை தனியிருப்பின் உரிமையாளர் ஈடு செய்யவேண்டும் (துணை-விதி-40).

(3) குடும்ப அலகுகளின் பயன்பாடு (Use of family units):

(i) அனைத்து அலகுகளும், உரிய அதிகாரியினால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட நோக்கத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

(ii) தனியிருப்பின் உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் உருவ அமைப்பில் சிறுமாற்றம் செய்வது (structural modification) அல்லது தன்னுடைய அலகிற்குள் (in his units) பொருத்தப்பட்டுள்ள அமைப்புகளில் (installatiions) மாறுதல் செய்வது ஆகியவற்றை சங்கத்திற்கு எழுத்துமூலமாக தெரிவிக்காமல் செய்யக்கூடாது. சங்கம் முப்பது நாட்களுக்குள் அத்தகைய உரிமையாளருக்கு பதிலளிக்க கடப்பாடு கொண்டுள்ளது. தவறுமாயின் அத்தகைய செய்யப்படவிருக்கிற சிறிய மாற்றம் அல்லது மாறுதல்கள் குறித்து சங்கத்திற்கு ஆட்சேபணை ஏதும் இல்லை என்பதாக பொருள் கொள்ளப்பட வேண்டும்.

(4) பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின்பயன்பாடு (use of common areas and facilities)

(i) தனியிருப்பின் உரிமையாளர், ஓய்வறைகள் (lobbies), தாழ்வாரம் அல்லது நடைகள் (vestibules), படிக்கட்டுகள், தானியங்கேணிகள் (elevators) மற்றும் இதனை ஒத்தத் தன்மையுள்ள பொதுவான மற்றும் கட்டுப்படுத்தப்பட்ட வசதிகளுக்கான பகுதிகளில், நாற்காலி, மேசை, கட்டில் போன்ற பொருள்கள் அல்லது மூட்டைகள் அல்லது எந்தவொரு வகையான பொருள்களை வைக்கவோ அல்லது வைக்கப்படச் செய்யவோ கூடாது.

(ii) தனியிருப்பின் உரிமையாளர்கள், குடியிருப்பில் வசிப்பவர்கள் மற்றும் அவர்களின் விருந்தினர்களின் பயன்பாட்டிற்கென உள்ள தானியங்கேணிகளில், மூட்டைகள், வணி ப் பொருள்கள் மற்றும் இதரப் பொருள்களை எடுத்துச் செல்ல பயன்படுத்தக்கூடாது. இந்நோக்கத்திற்காக உள்ள கட்டண சேவை தானியங்கேணிகளை (freight service elevators) மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும் (துணை-விதி-42).

(5) நுழைவதற்கான உரிமை (Right to entry)

(i) அவசர காலங்களில், மேலாளர் அல்லது சங்கத்தின் குழுவினரால் அதிகாரமளிக்கப்பட்ட எந்தவொரு நபரும் நுழைவதற்கான உரிமையை, தனியிருப்பின் உரிமையாளர், அத்தகைய நேரங்களில் அவர் இருந்தாலும் அல்லது இல்லாவிட்டாலும் கூட நுழைவதற்கு அனுமதி வழங்க வேண்டும்.

(ii) ஓர் தனியிருப்பின் உரிமையாளர், பொறியியல் அல்லது மின்சார சேவை நோக்கம் குறித்த பொருத்துதல், மாற்றுதல் அலலது பழுதுநீக்கல் போன்ற செயல்களை செய்வதற்காக தனது அலகினுள் (unit), பிற தனியிருப்புகளின் உரிமையாளர்கள் அல்லது அவர்களின் பிரதிநிதிகள் நுழைவதற்கு அனுமதிக்க வேண்டும். இருப்பினும், இதற்கான வேண்டுகோள் முன்னமே விடுக்கப்பட்டும் மற்றும் தனியிருப்பு உரிமையாளருக்கு சௌகரியப்படும் அத்தகைய நேரத்திலும் நுழைய வேண்டும். ஆனால் அவசர காலங்களில், அத்தகைய நுழைவதற்கான உரிமை உடனடியானதாகும் (துணை-விதி-43).

(6) நடத்தை விதிகள் (Rules of conduct):

(i) கட்டிடத்தின் தனியிருப்புகளில் வசிக்கும் எவரொருவரும், சங்கத்தினால் அதிகாரமளிக்கப்பட்ட அத்தகையவற்றை தவிர, வேறு எந்தவிதமான விளம்பரம் அல்லது சுவரொட்டிகளை கட்டிடத்தினுள் அல்லது அதன்மீது ஒட்டக்கூடாது.

(ii) தனியிருப்புகளில் வசிப்பவர்கள், அறிவிப்புகள் செய்யும் போது அல்லது இசைக்கருவிகள், வானொலி, தொலைக்காட்சி மற்றும் ஒலிபெருக்கிகள் ஆகியவற்றை பயன்படுத்தும்போது, அது மற்றவர்களுக்கு இடையூறு ஏற்படுத்தலாம் என்பதால் அதிகபட்ச கவனத்தை கையாள வேண்டும். வீட்டு விலங்குகளை பராமரிக்கும் தனியிருப்புதாரர்கள், நகராட்சியின் சுகாதார ஒழுங்குமுறைகளுக்கு இணங்கி நடக்க வேண்டும்.

(iii) குப்பை அல்லது உபயோகமற்ற பொருள்களை அகற்றும் நோக்கத்திற்காக சேவைப்பகுதிகளில் (service areas) வசதி செய்யப்பட்டுள்ள இடங்களுக்கு வெளியே போடுவது தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. அத்தகைய வசதி செய்யப்படாமல் இருப்பின், குப்பை அல்லது உபயோகமற்ற பொருள்கள் அனைத்தும் சேகரிக்கப்பட்டு நகராட்சி குப்பைத் தொட்டிக்குள் போடப்பட வேண்டும்.

(iv) சங்கத்தின்அனுமதி இல்லாமல், தனியிருப்பின் உரிமையாளர், வசிப்பவர், அல்லது குத்தகையில் இருக்கும் எவரொருவரும், கட்டிடத்தின் வெளிப்புறத்தில் மின்சாரம் அல்லது தொலைப்பேசி அல்லது தொலைக்காட்சிக்கான 'ஆன்டெனா' (antena- அதாவது, மின்காந்த அலைகளை ஈர்க்கவும் பரப்புவதற்குமான அமைப்பு), இயந்திரங்கள் அல்லது குளிர்சாதன அலகுகள் (air-conditioning units) போன்ற மற்றவற்றிற்கான கம்பிகள் அமைப்பது (install wiring) கூடாது (துணை-விதி-44).

PART - C

132. தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமை சட்டம், 1994-ன் நோக்கம் / Object of the T.N. Apartment Ownership Act, 1994.

1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் நோக்கத்தை, இச்சட்டத்திற்கான நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிக்கையில் இருந்தும் மற்றும் இச்சட்டத்தின் முகப்புரையில் இருந்து அறிந்து கொள்ளலாம்.

(i) நோக்கங்கள் மற்றும் காரணங்களுக்கான அறிக்கை (Statement of objects and reasons):

பொதுவாக மாநிலத்தின் நகர்ப்பகுதிகளும், குறிப்பாக சென்னை நகரமும், வீட்டுவசதி நோக்கங்களுக்கான நிலத்தின் கடுமையான பற்றாக்குறையை எதிர்நோக்கியுள்ளதன் காரணமாக, அடித்தட்டு மற்றும் நடுத்தர மக்களின் வருமானத்திற்கு (lower and middle income groups) எட்டமுடியாத அளவிற்கு, நிலத்தின்விலை பெருமளவு உயர்ந்துள்ளது. எனவே இத்தகைய மக்களின்

தேவைக்காக பல அடுக்கு வீடுகள் (multi-storeyed houses) கட்ட வேண்டியது அவசியமாகி விட்டதுடன், இத்தகைய அதிகரித்துவரும் அவசியத்தின் தேவையை அரசும் உணர்ந்துள்ளது. மேலும் விற்பனைக்காக இத்தகைய பல அடுக்கு கட்டிடங்கள் கட்டப்படும்பொழுது, ஓர் பிரச்சனையை எதிர்கொள்ள வேண்டியுள்ளது. அதாவது, அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை விலைக்கு வாங்கும் தனிப்பட்ட நபர்கள், ஏதேனும் திட்டங்களின்கீழ் அல்லது நிதி நிறுவனங்களில் அவற்றினை அடைமானம் (mortgage) வைத்து கடன்பெறத்தக்க உரிமைமூலத்தை (title) பெற முடிவதில்லை. இத்தகைய சிரமத்தை களைந்திடவும் மற்றும் கட்டிடத்தில் உள்ள தனியிருப்பிற்கு உரிமைமூலத்தை வழங்குவதுடன், அத்தகைய தனியிருப்புடன் சேர்த்து, அக்கட்டிடத்தின் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின்(common areas and facilities) பிரிக்கப்படாத நலன்கள் (undivided interest) மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட (limited) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை, உரிமை இறக்கம் மற்றும் உரிமை மாற்றம் செய்யத்தக்க (heritable and transferable) ஓர் அசையா சொத்தாகச் செய்திட இவ்வரைவு சட்டமன்றத்தில் அறிமுகப்படுத்தப்படுகிறது.

(ii) முகப்புரை (preamble):

(நெடுவினா எண் 98-க்கான விடையில் 'சட்டத்தின் நோக்கம்' என்ற குறுந்தலைப்பின் கீழ் காணவும்).

133. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு / Apartment அல்லது 'அடுக்குமாடி குடியிருப்பு' என்பதன் வரையறை / Definition of Apartment

1994 -ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின்பிரிவு 3 (a)-ல் வரையறுத்துள்ளவாறு, அடுக்குமாடி தனியிருப்பு என்பது, "ஓர் கட்டிடத்திலுள்ள ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தளங்களில் (அல்லது அதன்பகுதி அல்லது பகுதிகளில்) உள்ள ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அறைகள் கொண்ட அல்லது சுற்றடைப்பு செய்யப்பட்ட இடங்கள் (enclosed spaces) உள்ளிட்ட சொத்தின் ஓர் பகுதியை குடியிருப்பு, அலுவலகம், வாழ்க்கைத் தொழிலை (profession) பின்பற்றல் அல்லது வாழ்தொழிலை (occupation) மேற்கொள்ளல், வணிகம் அல்லது வியாபாரம் அல்லது வேறு எந்தவொரு வகையிலான சுதந்திரமான பயன்பாட்டு நோக்கத்திற்கானதையும் மற்றும் தெரு (street), சாலை (road) அல்லது நெடுஞ்சாலைக்கு (highways) செல்வதற்கான அத்துடன்சேர்ந்த நேரடி வழியையும் (direct exit) அல்லது அத்தகைய தெரு, சாலை அல்லது நெடுஞ்சாலைக்கு இட்டுச் செல்லும் பொதுப் பகுதியையும் குறிக்கும்"

இவ்வாசகத்தின்நோக்கத்திற்காக, இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தனியிருப்புகளின் நோக்கத்திற்காக என்று பொதுவாக ஏற்படுத்தப்பட்ட சுகாதாரம், துணி துவைத்தல், குளியல் அல்லது இதர வசதிகளும், ஓர் தனிப்பட்ட தனியிருப்பின் சுதந்திரமான பயன்நோக்கமாக கருதப்பட வேண்டும் என்பதை இவ்வரையறைக்கான விளக்கம் தெளிவுபடுத்துகிறது.

மேற்கண்ட வரையறையின் முக்கிய கூறுகள் பின்வருமாறு:

(i) அடுக்குமாடி தனியிருப்பு என்பது ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அறைகளைக் கொண்ட அல்லது சுற்றடைப்பு செய்யப்பட்ட சொத்தின்ஓர் பகுதியாகும்.

(ii) அத்தகைய சுற்றடைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதி, குடியிருப்பு, அலுவலகம், வாழ்க்கைத் தொழில், வணிகம், உள்ளிட்ட எந்தவொரு சுதந்திரமான பயன்பாடு நோக்கத்திற்கானது.

(iii) தனியிருப்பு அல்லது சுற்றடைப்பு செய்யப்பட்ட பகுதி மட்டும் அல்லாமல் அவற்றுடன்சேர்ந்த, பொதுமக்கள் பயன்படுத்தும் தெரு, சாலை அல்லது நெஞ்சாலைக்கு செல்லும் நேரடி வழியும் அல்லது பொதுப்பகுதியும் தனியிருப்பு என்பதனுள் அடங்கும். மற்றும்

(iv) இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தனியிருப்புகள் பொதுவாக பயன்படுத்தும் சுகாதார வசதி, குளியல் வசதி உள்ளிட்ட வசதிகளும் ஓர் தனியிருப்பின் சுதந்திரமான பயன்பாட்டிற்கானதாக கருதப்பட வேண்டும்.

134. அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் இடம்பெற வேண்டிய பொருண்மைகள் / Contents of Deed of Apartment அல்லது அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணம் / Deed of Apartment

அடுக்குமாடி தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் இடம் பெற வேண்டிய பொருண்மைகள் குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-10 குறிப்பிடுகிறது. அவை பின்வருமாறு:

(a) கட்டிடம் மற்றும் மேம்பாடுகள் (improvments) அமைந்துள்ள நிலத்தை பற்றிய விவரிப்பு (description) மற்றும் அந்நிலம் வில்லங்கம் ஏதும் இல்லாததா (free hold) அல்லது குத்தகை நிலமா (lease hold) என்பது பற்றிய விவரங்கள் மற்றும் அது குத்தகை நிலமாக இருப்பின் குத்தகையின் கால அளவு;

(b) கட்டிடத்தின் விவரிப்பு மற்றும் அதிலுள்ள தளங்கள் (storeys) மற்றும் நிலவறைகள் (basements) எண்ணிக்கை, தனியிருப்புகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் எத்தகைய மூலப்பொருள்களால் (principal materials) கட்டிடம் கட்டப்பட்டது அல்லது கட்டப்படவிருக்கிறது.

(c) ஒவ்வொரு தனியிருப்பின், எண் மற்றும் அதன் அமைவிடம், கட்டப்பட்ட பரப்பின் தோராய மதிப்பு (approximate plinth area) அறைகளின்எண்ணிக்கை குறித்த அறிக்கை மற்றும் அருகிலுள்ள பொதுப்பகுதிக்கு செல்வதற்காக கொண்டிருக்கும் வழி மற்றும் அதனை முறையாக அடையாளம் காணும் நோக்கத்திற்கு அவசியமான பிற தகவல்கள்;

(d) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் விவரிப்புகள் மற்றும் குடியிருப்புடன் சம்பந்தப்பட்டுள்ள (appertain) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் மீதான பிரிக்கப்படாத நலனின் விழுக்காடு;

(e) வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் ஏதேனும் இருப்பின் அவற்றின் விவரிப்பு மற்றும் எத்தகைய தனியிருப்பு பொறுத்து அதன்பயன் ஒதுக்கி வைக்கப்பட்டுள்ளது (reserved);

(f) வாக்களிப்பது உட்பட அனைத்து நோக்கங்களுக்காகவும், கட்டிடத்தின் மற்றும் ஒவ்வொரு குடியிருப்பின் கட்டப்பட்ட பகுதியின் பரப்பு மற்றும் அதன் உரிமையாளர் மற்றும் தனியிருப்பின் ஒப்பாவணம் நிறைவேற்றப்படும் தேதியில் தனியிருப்பு மற்றும் அதன் பிரிக்கப்படாத நலனின் அத்தகைய விழுக்காடு எந்தவொரு முறையிலும் வில்லங்கப்படுத்தப்படவில்லை என்ற அறிக்கை;

(g) கட்டிடம் மற்றும் அதன் ஒவ்வொரு தனியிருப்பும் எத்தகைய நோக்கங்களுக்காக பயன்படுத்தவிருக்கிறது மற்றும் எத்தகைய பயன்பொறுத்து கட்டுப்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்பதன்அறிக்கை;

(h) சொத்து முழுமைக்கும் அல்லது அதன் எந்தவொரு பகுதிக்கும் சேதம் அல்லது அழிவு ஏற்படுகையில், அதனை மறுக்கட்டுமானம் செய்வது, சீர்படுத்துவது, பழைய நிலைக்கு கொணர்வது அல்லது விற்பனை செய்வது போன்றவற்றை மேற்கொள்வதா அல்லது வேண்டாமா என்பதை தீர்மானிப்பதற்கு அவசியமாகும் தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் வாக்குகளின் விழுக்காடு குறித்து வகை செய்தல்;

(i) இச்சட்டத்திற்கு உட்பட்டு, தனியிருப்பு ஒப்பாவணத்தை நிறைவேற்றும் நபர் விரும்பக்கூடிய சொத்து தொடர்பான பிற தகவல்கள்; மற்றும்

(j) குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய பிற தகவல்கள்.

135. 1994-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி சொத்துரிமைச் சட்டத்துடன் பிற்சேர்க்கப்பட்ட துணை விதிகள் / Bye-laws annexed with The T.N. Apartment Ownership Act, 1994 அல்லது அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கத்தின் துணை விதிகள் / Bye-laws of the Apartment Owners' Association

1994 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி தனியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்தின் பிரிவு-13-ன்படி, இச்சட்டத்தின் கீழான ஒவ்வொரு சொத்தும் துணை-விதிகள் வாயிலாக ஆளுமை செய்யப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதால் துணை-விதிகள் முக்கியத்துவம் பெறுகிறது. பின்வரும் பொருண்மைகள் குறித்து துணை-விதிகள் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதை பிரிவு-13, குறிப்பிடுகிறது.

(a) குறைவெண் (quorum) தகுதியை ஏற்படுத்துவதற்கான வாக்குகளின் விழுக்காடு;

(b) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பராமரிப்பு, பழுதினை சரி செய்தல்கள் மற்றும் மாற்றுதல்கள் மற்றும் அதற்காக செலுத்த வேண்டியவைகள்;

(c) தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு அல்லது சங்கத்தினால் கணக்குகள் மற்றும் பதிவேடுகள் பராமரிக்கப்படுதல்;

(d) தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அமைப்பு அல்லது சங்கத்தின் பொதுக்கூட்டத்தை நடத்துதல் மற்றும் அத்தகைய கூட்டங்களுக்கு அறிவிப்பு அனுப்புதல், நிகழ்ச்சிக்குறிப்பேடு (minute-book) பராமரித்தல் மற்றும் அத்தகைய கூட்டத்தின்போது செயல்படுத்தப்படும் அதிகாரங்கள் உள்ளிட்ட அத்தகைய கூட்டங்களுக்கான நடைமுறை;

(e) தனியிருப்பின் உரிமையாளர்களிடத்தில் பொதுச் செலவுகளில் அவர்களது பங்கினை வகுலிக்கும் முறை;

(f) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பராமரிப்பு, சரி செய்தல்கள் மற்றும் மாறுதல்கள் செய்வதற்காக நபர்கள் வேலைக்கு அமர்த்தப்படுதல் மற்றும் நீக்கப்படுதலுக்கான முறை;

(g) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை நடைமுறைப்படுத்தல் மற்றும் பயன்படுத்தலை ஆளுமை செய்யும் நிருவாக விதிகள் மற்றும் ஒழுங்குமுறைகளை தேர்ந்தெடுத்து பின்பற்றுவதற்கும் (adopting) மற்றும் திருத்தம் செய்வதற்குமான (amending) முறை;

(h) ஒவ்வொரு தனியிருப்பின் உரிமையாளரும் தத்தம் தனியிருப்புடன் தொடர்புடைய பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்துவதில் பிற தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் நியாயமற்ற குறுக்கீடு செய்வதை தடுக்கும் நோக்கத்திற்காக, தனியிருப்புகளை பயன்படுத்துவது மற்றும் பராமரிப்பது, பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குட்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்துவது தொடர்பாக தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தில் குறிப்பிடப்படாத அத்தகையவற்றை பயன்படுத்தும் அவசியத்தின்மீதான கட்டுப்பாடுகள்;

(i) துணை-விதிகளை திருத்துவதற்கு அவசியமான வாக்குகளின் விழுக்காடு;

(j) தனியிருப்பு மற்றும் அத்தனியிருப்புடன் சேர்ந்த பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகள் மற்றும் வரம்பிற்குப்பட்ட பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பிரிக்கப்படாத நலன்களின் விழுக்காட்டினை உரிமை மாற்றம் செய்வதற்கான வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் (terms and conditions)

(k) வணிக நோக்கத்திற்காக கட்டிடத்தின் அல்லது நிலத்தின் ஒரு பகுதி ஏதேனுமிருப்பின் குத்தகைக்கு விடுதல்; மற்றும்

(l) குறிப்பிடப்படும் இதர பொருண்மைகள்.

136. அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கத்தின் நோக்கங்கள் / Objects of the Association of Apartment Owners.

ஓர் அடுக்குமாடி தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் சங்கம் எத்தகைய

நோக்கங்களை கொண்டிருக்க வேண்டும் என்பதை 1994 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு சொத்துரிமைச் சட்டத்துடன் சேர்க்கப்பட்டுள்ள துணை-விதிகளில், விதி-4-ல் கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி, குடியிருப்பு உரிமையளர்கள் சங்கம், பின்வரும் நோக்கங்களைக் கொண்டிருக்க வேண்டும்.

(a) தனியிருப்பின் ஒப்பாவணத்தின் நகலை தாக்கல் செய்து, இச்சட்டத்தின் வகையங்களுக்கு தங்களின் குடியிருப்புகளை உட்படுத்திக் கொண்டவர்களுக்காக (submitting their apartments to the provisions of the Act), குடியிருப்பு உரிமையாளர்களின் சங்கமாக செயல்படவும்;

(b) தொகையை முதலீடு செய்யவும் (invest) அல்லது தொகை வைப்பு (deposit) செய்யவும்;

(c) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பராமரிக்கவும், பழுதுகளை சரி செய்யவும் மற்றும் மாற்றவும், தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் பங்களிப்பின் மூலம் மற்றும் அவசியம் ஏற்படின்அத்தகைய நோக்கங்களுக்காக கடன் பெறவும்;

(d) பின்வரும் அனைத்து அல்லது ஏதேனும் பொருண்மைகள் குறித்தும்-

(i) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களில் இருந்து மேலாளர்கள் குழுவினை (Board of Managers) தேர்வு செய்தல், அவர்களின் எண்ணிக்கை மற்றும் குழு உறுப்பினர்களில் மூன்றில் ஒரு பங்கினரின் பதவிக்காலம் முடிவுக்கு வருதல், குழுவின் அதிகாரங்கள் மற்றும் கடமைகள், குழு உறுப்பினர்களுக்கு ஈடுத்தொகை (compensation) ஏதேனும் இருப்பின் அளிக்கப்படுதல் மற்றும் செயலாளர், மேலாளர் அல்லது மேலாண் முகவரின்(managing agent) சேவைகளை குழு பயன்படுத்திக் கொள்ளலாமா அல்லது பயன்படுத்த முடியாதா என்பதையும் மற்றும் இச்சட்டத்தின்கீழ் குழுவிற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள அதிகாரங்கள் மற்றும் கடமைகளில் எத்தகைய அதிகாரங்கள் அல்லது கடமைகளை குழு ஒப்படைவு செய்வது (delegation) அல்லது இரண்டையும் ஒப்படைவு செய்வது பற்றியும் குறிப்பிடுதல்;

(ii) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் கூட்டத்திற்கு அழைக்கும் முறை, குறைவெண்ணை (quoram) ஏற்படுத்துவதற்கு பெரும்பான்மை தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் எண்ணிக்கை அல்லாமல் வேறுமுறை இருப்பின், அதன் விழுக்காடு;

(iii) தீர்மானங்களை (resolutions) பதிவு செய்யும் நிகழ்ச்சிக் குறிப்பேட்டினை (minute-book) பராமரிக்க வேண்டிய செயலாளரை தேர்வு செய்தல்;

(iv) நிதிப் பதிவணங்கள் (financial records) மற்றும் கணக்கு குறிப்பேடுகளை (book of account) பராமரிக்க வேண்டிய பொருளாளரை தேர்வு செய்தல்;

(v) பொதுப் பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பராமரித்தல், பழுதுகளை சரி செய்தல் மற்றும் மாற்றுதல் மற்றும் அதற்காக செலுத்தப்பட்டவைகள் (payments);

(vi) பொதுச் செலவிற்கான பங்கை (share of the common expenses) தனியிருப்பு உரிமையாளர்கள் அல்லது தனியிருப்பில் உறைந்திருக்கும் (occupants) மற்றவர்களிடம் வசூலிக்கும் முறை;

(vii) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளின் பராமரிப்பு, பழுதினை சரி செய்தல் மற்றும் மாற்றுதல் (replacement) வேலைக்காக அமர்த்தப்பட்ட நபர்களின் பதவி விலகல் (resignation) மற்றும் நீக்குதல்;

(viii) பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை செயற்படுத்தல் (operation) மற்றும் பயன்படுத்தல் குறித்த விவரங்களை ஆளுமை செய்யும் நிருவாக விதிகள் மற்றும் ஒழுங்குமுறைகளை ஏற்றுக்கொள்வதற்கான (adopting) மற்றும்திருத்தம் செய்வதற்கான முறை;

(ix) ஒவ்வொரு தனியிருப்புதாரரும் முறையே தங்களின் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்துவதில் பிற குடியிருப்பு உரிமையாளர்களின் நியாயமற்ற குறுக்கீட்டினை தடுக்கும் நோக்கத்திற்காக, தனியிருப்பை பயன்படுத்துதல் மற்றும் பராமரித்தல் மற்றும் பொதுப்பகுதிகள் மற்றும் வசதிகளை பயன்படுத்துவதன் மீதான விளம்புகையில் குறிப்பிடப்படாத அத்தகைய அவசியமான கட்டுப்பாடுகள்;

(x) துணை-விதிகளை திருத்தம் செய்வதற்கு தேவையான வாக்குகளின் விழுக்காடு;

(e) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் எந்தவொரு அவசரகால தேவையின்அவசியத்திற்காக, தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் ஒப்புதலின்பேரில் குறுகிய கால கடனுக்காக முன்பணம் அளித்தல் மற்றும் அதனை ஒருமுறை முழுமையாக செலுத்தும் தொகையாக (lumpsum) செலுத்துவதற்கு அல்லது தவணைகளில் செலுத்தப்படுவதற்கான வசதி செய்தல்;

(f) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் கல்வி, உடற்பயிற்சி, சமூக மற்றும் பொழுதுபோக்கு ஆதாயத்திற்காக தாங்களாகவோ அல்லது தனி நபர்கள் அல்லது நிறுவனங்களுடன் இணைந்தோ, அத்தகைய வசதிகளை ஏற்படுத்தல் மற்றும் தொடர்ந்து நடத்துதல்.

(g) அவசியம் ஏற்பட்டால், தகுதி வாய்ந்த அதிகார அமைப்பிடம் ஆலோசித்த பின்னர், சங்க பொதுக்கூட்டத்தின் ஒப்புதலுடன், சங்க பணியாளர்களின்(Employees of the Association) ஆதாயத்திற்காக, வருங்கால வைப்புநிதி (Provident Fund) மற்றும் பணிக்கொடை நிதியை (gratuity fund) ஏற்படுத்துவதற்காக விதிகளை ஏற்படுத்துதல்;

(h) தனியிருப்பு உரிமையாளர்களின் நலனிற்கு உகந்த இத்தயை துணை-விதிகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்கு அவசியமான அனைத்து செயல்களை செய்வதற்கு வகை செய்தல்.

அத்தியாயம் - XIII

1952-ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம்
The Tanjore Pannaiyal Protection Act - 1952.

PART - A/B

102. 1952 ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் நோக்கம் மற்றும் சிறப்பியல்புகளை விவரி. (Explain the object and salient features of the Tanjore Pannaiyal Act, 1952).

SN - 137 1952-ஆம் ஆண்டின் தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம் / The Tanjore Pannaiyal Protection Act, 1952., Dec-2009..

SN - 138 தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் / The Salient features of Tanjore Panniayal Protection Act.

விடைக்குறிப்பு : (A) தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம் – (B) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள்

(A) தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம் :

இச்சட்டம் தஞ்சாவூர் மாவட்டத்திலுள்ள வேளாண் தொடர்பான நடவடிக்கைகளை சீர்திருத்துவதற்காக இயற்றப்பட்டதாக இதன்முகப்புரை தெரிவிக்கிறது. தஞ்சாவூர் மாவட்டத்தில், ஒரு புறம் நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் முகவர்களிடையேயான உறவு முறையில் ஏற்பட்ட மனத்தாங்கல், மறுபுறம் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணை தொழிலாளர்கள் இடையே நிலவிய மனத்தாங்கல் போன்றவற்றின் காரணமாக, குத்தகைதாரர்களின் வெளியேற்றம், பண்ணை தொழிலாளர்களின்வேலை நீக்கம் மற்றும் வேளாண் தொடர்பான குற்றங்களும் இடையூறுகளும் ஏற்பட்டன. இதனால் வேளாண் உற்பத்தியில் குறைவு ஏற்படக்கூடிய அச்சுறுத்தல் நிலவியது.

எனவே இச்சூழ்நிலையைக் களைய 1952 ஆம் ஆண்டு தஞ்சாவூர் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணையாள் (பாதுகாப்பு) அவசரச் சட்டம் (IV) மற்றும் 1952 ஆம் ஆண்டு தஞ்சாவூர் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணையாள் (பாதுகாப்பு) அவசர திருத்தச்சட்டம் (V) ஆகியவை தமிழக ஆளுநரால் பிரகடனப்படுத்தப்பட்டது.

இந்த அவசர திருத்தச் சட்டத்தின் செல்லுபடித்தன்மை (validity) தொடர்பாக எழுந்த சில குறிப்பிட்ட சந்தேகங்களை நீக்கும் பொருட்டு 1952 ஆம் ஆண்டு தஞ்சாவூர் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு (எண் -2) அவசரச்

சட்டம்-VI, ஆளுநரால் பிரகடனப்படுத்தப்பட்டது. இது மேற்குறிப்பிட்ட இரு சட்டங்களையும் நீக்கறவு (repeal) செய்து அதிலுள்ள வகையங்கள் மீண்டும் இயற்றப்பட்டது. அவசரச் சட்டத்தை (ordinance) சட்டமாக மாற்றும் நோக்கிற்காக தமிழக சட்டப் பேரவையால் 1952 ஆம் ஆண்டு தஞ்சாவூர் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம் இயற்றப்பட்டது.

(B) சட்டத்தின் சிறப்பியல்புகள் :

(1) இச்சட்டம் 17 பிரிவுகள் மற்றும் ஓர் பின் இணைவை (schedule) கொண்ட ஓர் சிறிய சட்டமாகும்.

(2) இச்சட்டம் தஞ்சாவூர் முழுமைக்கும் 1952 ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 23-ம் தேதியில் நடைமுறைக்கு வந்ததாகக் கருதப்பட வேண்டும் என்றும் தஞ்சாவூரை தவிர்த்த இதர மாவட்டங்களுக்கு அரசு அரசிதழ் வெளியீட்டில் குறிப்பிடப்படும் தேதிக்கு இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வரும் என்பதாகவும் பிரிவு -1-ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

(3) இச்சட்டத்தின் முக்கிய பொருளான "பண்ணையாள்" என்ற சொற்றொடர் பிரிவு 2(i)-இல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. பண்ணையாள் என்பவர் நில உரிமையாளரால் வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்டு, வேளாண் வருடம் முழுவதும் அவசியம் ஏற்படும் நேரங்களில் எல்லாம் நிலத்தில் சாகுபடி செய்வது தொடர்பான வேலைகளைச் செய்பவரும், பண்ணையை கவனித்துக் கொள்பவரும் ஆவார். ஆனால் "பண்ணையாள்" என்பது எப்பொழுதாவது (casually) வேலைக்கு அமர்த்தப்படுபவர் அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட வேலையை மட்டும் செய்பவரை உள்ளடக்காது.

(4) இச்சட்டத்திற்கு முரணாக முன்பு நடைமுறையில் இருந்த சட்டம், வழக்கம், வழக்காறு, ஒப்பந்தம் அல்லது நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை எவையேனும் இருப்பின் இச்சட்டத்தின் வகையங்களே மேலோங்கி நிற்கும் என பிரிவு -3(a) கூறுகிறது. மேலும் ஒரு வேலிக்கு (62/3 ஏக்கர்) மிகாத நன்செய் நிலங்கள் அல்லது அரசு ஆதாரங்களின் மூலம் பாசன வசதி பெறும் புன்செய் நிலங்களும் அல்லது மூன்று வேலிக்கு (20 ஏக்கர்) மிகாத அரசு ஆதாரங்களின் மூலம் பாசன வசதி பெறாத புன்செய் நிலங்களுக்கும் இச்சட்டத்தின்வகையங்கள் பொருந்தாது என பிரிவு 3(b) -ம் குறிப்பிடுகிறது.

(5) வருவாய்த்துறை நீதிமன்றங்கள் அமைப்பது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு -5 கூறுகிறது. வருவாய்த்துறை நீதிமன்றத்தின் ஆணைகள் உயர்நீதி மன்றத்தின்சீராய்வுக்கு உட்பட்டதென பிரிவு 5A, குறிப்பிடுகிறது.

(6) பண்ணையாள் மற்றும் அவரின் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கு அளிக்கப்படும் கூலி தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு -11 கொண்டுள்ளது.

(7) பண்ணையாளை வேலையினின்று விலக்குவது தொடர்பான வாசகங்களை பிரிவு -12-ம், ஆயுதப்படை வீரர்களுக்கு வழங்கப்படும் தனி சிறப்புரிமைகள் தொடர்பாக பிரிவு 12-Aம் குறிப்பிடுகின்றன.

(8) இச்சட்டத்தின்கீழான வருவாய்த்துறை நீதிமன்றம், சமரச அதிகாரி அல்லது பிற அதிகாரி ஆகியோரின் உத்தரவு, முடிவு அல்லது தீர்வம் பொறுத்து எந்தவொரு உரிமையியல் நீதிமன்றமும் அவற்றினை நீக்குதல் (set aside) செய்யவும் அல்லது திரித்தமைவு (modify) செய்யவும், வழக்கு மற்றும் இதர நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளவும் கூடாது என பிரிவு -14 குறிப்பிடுகிறது.

(9) இச்சட்டத்தின் கீழான விதிகளை இயற்றும் அதிகாரத்தை அரசுக்கு பிரிவு -16 அளிக்கிறது.

(10) 1952 ஆம் ஆண்டு தஞ்சாவூர் குத்தகைதாரர் மற்றும் பண்ணையாள் பாதுகாப்பு சட்டம் (எண் - 2) (1952 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு அவசரச் சட்டம் - IV) ஐ பிரிவு -17, சட்ட நீக்கம் செய்கிறது.

அத்தியாயம் - XIV

1958-ஆம் ஆண்டின் திருச்சிராப்பள்ளி கையேருவரம் மற்றும் மாட்டுவரம் சட்டம் The Tiruchirappalli Kaiaeruvaram and Mattuvaram Act - 1958.

PART - C

139. கையேருவரம்தார் / Kaiaerumvaramdhar, May-2017 (v).

140. மாட்டுவரம்தார் / Mattuvaramdhar - Jun. 2005, May-2019.

141. கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டுவரம்தார் / Kaiaerumvaramdhar Mattuvramdhar - Jun. 2003, May 2007, May 2008, Dec. 2009, Nov - 2011, May-2017, May-2018.

கையேருவரம்தார், மாட்டுவரம்தார் என்ற சொற்களுக்கான வரையறை, 1958 ஆம் ஆண்டின் திருச்சிராப்பள்ளி கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டுவரம்தார் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

கையேருவரம்தார் :

'கையேருவரம்தார்' எனபவர் நில உரிமையாளரால் வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்டு நிலத்தில் உழுதல் மற்றும் நீர்பாய்ச்சுதல் போன்ற வேலைகள் அல்லது நீர் பாய்ச்சுதல் வேலையை மட்டும் செய்வதற்கு ஊதியம் அடிப்படையில் அல்லது எவ்வகை பயிர்சாகுபடிக்காக வேலை செய்தாரோ அதன்விளைச்சலில் பங்கு பெறும் அடிப்படையில் அல்லது நிர்ணயிக்கப்பட்ட அளவு நெல்லினை பெறும் அடிப்படையில் அல்லது விளைச்சலில் பங்கு மற்றும் ஊதியம் இரண்டும் பெறும் ,அத்தகைய நபரைக் குறிக்கும். [பிரிவு - 2(b)]

கையேருவரம்தாரரின் ஊதியம் :

கையேருவரம்தாரருக்கு வழங்கப்படும் ஊதியம், முன்னரே நடைமுறையில் இருக்கும் சட்டம், வழக்கம், வழக்காறு, ஒப்பந்தம் அல்லது நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை ஆகியவற்றில் குறிப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு முரணாக இருந்தாலும் இச்சட்ட நடைமுறைக்கு உடன்முன்பு (immediately before) இருந்த அதே கூறுகளின்அடிப்படையிலான ஊதியம் பொருந்தும் என்று பிரிவு-3 ல் கூறப்பட்டுள்ளது.

கையேரும்வரம்தாரரை விலக்கல் அல்லது நீக்குதல் :

இச்சட்டத்தின்பிரிவு 4-ன்படி, ஒரு நில உரிமையாளர், கையேருவரம்தாரரை நடத்தைக் கேடு (misconduct) அல்லது பணியில் கவனக்குறைவு (neglect of duty) காரணமாக வேலையை விட்டு நீக்கலாம். ஆனால் வேலை நீக்கத்திற்கான

காரணத்தை, வேலையிலிருந்து நீக்கப்பட்ட ஏழு நாட்களுக்குள், அப்பகுதி குறித்து ஆள்வரை கொண்ட வட்டாட்சியருக்கு (tahsildar) தெரிவிக்க வேண்டும்.

நில உரிமையாளர் அல்லது கையேருவரம்தாரர் இருவரும் 12 மாத கால அவகாச முன் அறிவிப்பினை வழங்கி அல்லது இருவரின் விருப்பத்தின்பேரில் தங்களின் வேலைக்கான ஒப்பந்தத்தை முடிவுக்கு கொண்டு வரலாம். இப்பிரிவின்கீழ் ஓர் நில உரிமையாளர், கையேருவரம்தாரரை வேலையைவிட்டு நீக்கும் பொழுது இச்சட்டத்தினால் குறிப்பிடப்படும் இழப்பீட்டுத் தொகையினை அல்லது இருவரும் ஏற்றுக்கொண்டுள்ள தொகையினை வழங்க வேண்டும்.

மேற்கண்ட இருநேர்வுகளைத் தவிர, ஒரு நில உரிமையாளர் பயிர் சாகுபடி செய்யும் பருவம் (season) தொடங்கிய பின்னர் கையேருவரம்தாரரை பணியிலிருந்து நீக்கக்கூடாது.

மாட்டுவரம்தாரர் :

மாட்டுவரம்தார் என்பவர் யார்?

1958 ஆம் ஆண்டின் திருச்சிராப்பள்ளி கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டுவரம்தார் சட்டத்தின் பிரிவு 2(d)-ன்படி 'மாட்டுவரம்தார்' என்பவர் நில உரிமையாளரால் வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்டு நிலத்தை உழுவதற்காக எருதுகளை வழங்குபவரும் மற்றும் நிலத்தில் உழுதல் மற்றும் பிற வேலைகளை செய்பவரும், எவ்வகை பயிர் சாகுபடி பொருட்டு அத்தகைய வேலைகளை செய்தாரோ அதன் விளைச்சலின் ஒரு பகுதியை ஊதியமாகப் பெறும் அத்தகைய நபரைக் குறிக்கும்.

மாட்டுவரம்தாரர் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக கருதப்படுதல் :

1955 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயரிடும் குத்தகைதாரர் சட்டம் மற்றும் 1956 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பயரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகையை செலுத்துதல்) சட்டம் ஆகியவற்றில் எவ்வாறு கூறப்பட்டிருப்பினும், 10 ஏக்கருக்கு மேற்பட்ட நன்செய் நிலத்தை சொந்தமாகக் கொண்டுள்ள நில உரிமையாளரின்கீழ் வேலை செய்யும் மாட்டுவரம்தார், மேற்கண்ட இருசட்டங்களின்கீழ் பயிரிடும் குத்தகைதாரராகக் கருதப்பட வேண்டும் என்று 1958 ஆம் ஆண்டின் திருச்சிராப்பள்ளி கையேருவரம்தார் மற்றும் மாட்டுவரம்தார் சட்டத்தின்பிரிவு-7 குறிப்பிடுகிறது.

மாட்டுவரம்தாரராக இருந்த ஆயுதப்படை வீரருக்கான சிறப்பு சலுகைகள் :

ஏதேனும் ஒரு நிலத்தைக் குறித்து மாட்டுவரம்தாரராக இருந்த நபர் ஆயுதப்படையில் சேர்ந்து ஓய்வுபெற்ற பின்அல்லது விடுவிப்பு (discharge) செய்யப்பட்டபின், குறிப்பிட்ட கால அவகாசத்திற்குள் மீண்டும் மாட்டுவரம்தாரராக அமர்த்தக்கோரி அப்பகுதியின் ஆள்வரை கொண்ட கோட்டாட்சியரிடம் (Revenue Divisional Officer) விண்ணப்பம் செய்வதன் மூலம் முன்பு பெற்றிருந்த அதே உரிமையின்அடிப்படையில் மாட்டுவரம்தாரர் ஆகலாம்.

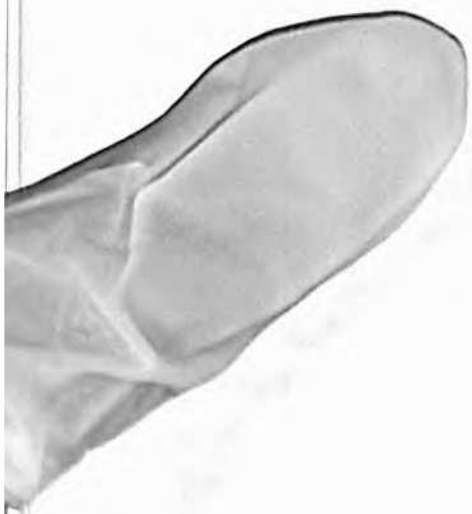
ஒரு நபர் மாட்டுவரம்தாரராக இருந்து பின்னர் ஆயுதப்படையில் பணியில் இருந்த காலத்தில் மரணம் அடைவாரேயானால், அவரின்மனைவி அல்லது

அத்தகைய வீரரை சார்ந்திருக்கும் நபர் (dependent), மேலே குறிப்பிட்டவாறு விண்ணப்பம் செய்து அத்தகைய சலுகையை பெறலாம் என்பதை இச்சட்டத்தின்பிரிவுகள் 8-A மற்றும் 8-B குறிப்பிடுகிறது.

(N.B: பல்கலைக்கழக தேர்வில் கையேருவரம்தார் என்று மட்டும் அல்லது மாட்டுவரம்தார் என்று மட்டும் தனித்தனியாகவோ அல்லது கையேருவரம்தார் மாட்டுவரம்தார் என்று இரண்டையும் இணைத்தோ கேட்கப்படலாம் என்ற காரணத்தின்அடிப்படையில் மேற்கண்டவாறு தனித்தனியாகவும் சற்று விரிவாகவும் எழுதப்பட்டுள்ளது. மாணவ, மாணவியர் கேட்கப்படும் வினாவின் தன்மைக்கு ஏற்ப கால நேரத்தை அனுசரித்து எழுதவும் – ஆ.ர்)

அத்தகைய வீரரை சார்ந்திருக்கும் நபர் (dependent), மேலே குறிப்பிட்டவாறு விண்ணப்பம் செய்து அத்தகைய சலுகையை பெறலாம் என்பதை இச்சட்டத்தின்பிரிவுகள் 8-A மற்றும் 8-B குறிப்பிடுகிறது.

(N.B: பல்கலைக்கழக தேர்வில் கையேருவரம்தார் என்று மட்டும் அல்லது மாட்டுவரம்தார் என்று மட்டும் தனித்தனியாகவோ அல்லது கையேருவரம்தார் மாட்டுவரம்தார் என்று இரண்டையும் இணைத்தோ கேட்கப்படலாம் என்ற காரணத்தின்அடிப்படையில் மேற்கண்டவாறு தனித்தனியாகவும் சற்று விரிவாகவும் எழுதப்பட்டுள்ளது. மாணவ, மாணவியர் கேட்கப்படும் வினாவின் தன்மைக்கு ஏற்ப கால நேரத்தை அனுசரித்து எழுதவும் – ஆ.ர்)



பிரச்சனைகளுக்கான தீர்வுகள்

PART - D

1955-ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு சட்டம்

1. ஒரு கூட்டுக் குடும்பத்தில் ஐந்து உறுப்பினர்கள் உள்ளனர். குடும்ப உறுப்பினர்களில் ஒருவர் தனது உடல் உழைப்பினை நிலத்தைப் பயிரிடுவதற்காகச் செலுத்துகிறார். ஆனால் குடும்பம் முழுவதும் 1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் பாதுகாப்பு கேட்கிறது-தீர்வு செய்க.

தீர்வு : 1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழ் பாதுகாப்பினைப் பெற்றிட அடிப்படையில் ஓர் நபர் பயிரிடும் குத்தகைதாரராக இருக்க வேண்டும். பயிரிடும் குத்தகைதாரர் எவர் என்பது இச்சட்டத்தின் பிரிவு 2(aa)-ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. ஒரு நபர் 'பயிரிடும் குத்தகைதாரர்' என்ற வரையறைக்குள் உள்ளாவதற்கு பின்வரும் மூன்று நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்யப்பட வேண்டும். அவை;

(அ) வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான ஒப்பந்தம் ஒன்று இருக்க வேண்டும்.

(ஆ) ஒருவர் தன் சொந்த உடல் உழைப்பை அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எவரேனும் ஒருவரிடன் உடல் உழைப்பை பயிரிடுவதற்கு செலுத்தி இருக்கவேண்டும். மற்றும்;

(இ) அவ்வாறு உடல் உழைப்பை அளித்து பயிர் செய்யும் நிலம், வேறு ஒருவருடையதாக இருக்க வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளிலிருந்து ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தன்னுடைய சொந்த உடல் உழைப்பை அளித்திருக்க வேண்டும் என்கிற அவசியமில்லை என்பதும், அவருடைய குடும்பத்தில் எவரேனும் ஒருவர் உடல் உழைப்பை அளித்திருந்தால்கூட போதுமானது என்பதும் தெரிய வரும்.

ஆகவே வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குடும்பம், 1955 ஆம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் கீழான பாதுகாப்பினைப் பெற உரிமையுண்டு. அவர்களின் கோரிக்கை வெற்றி பெறும்.

இவ்வினாவின் பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு: சுடலைமுத்து எதிர் பழனியாண்டவன் AIR 1966 SC469., கூட்டுக்குடும்பத்தில் உள்ள எவரேனும் ஒரு உறுப்பினரின் உடல் உழைப்பை பயிரிடுவதற்கு அளித்திருந்தாலும் கூட அக்கூட்டுக்குடும்பம், 1955 ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச்

சட்டத்தின் கீழான பாதுகாப்பினைப் பெறும் உரிமையுண்டு என உச்ச நீதிமன்றம் இவ்வழக்கில் தெளிவுபடுத்தியது.

---

2. பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு பயிர்த்தொழில் செய்ய நிலம் கொடுக்கப்பட்டது. ஆனால் அவர் நிலத்தில் பயிர்த் தொழில் செய்ய தவறுகிறார். அவருக்கு 1955-ம் ஆண்டு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் கீழ் பாதுகாப்பு பெற முடியுமா? தீர்வு செய்க.

தீர்வு : பயிரிடும் குத்தகைதாரர்: பக்கம் எண் 69-ல் குறுந்தலைப்பு விடைப் பகுதி (1-a)ல் காண்க.

இச்சட்டத்தின் கீழான பாதுகாப்பை பெற்றிட 'பயிரிடும் குத்தகைதாரர்' என்கிற மேற்குறிப்பிட்ட வரையறைக்கு உட்பட்ட நபராக இருத்தல் வேண்டும். வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள நபர் பயிர்த்தொழில் செய்ய தவறிவிட்டார் என்று மட்டுமே கூறப்பட்டுள்ளது. அவர் குடும்பத்தினர் சார்பாகக்கூட பயிர்த்தொழில் செய்வதில் எவரொருவரும் உடல் உழைப்பு அளித்ததாக கூறப்படவில்லை. எனவே அவர் இச்சட்டத்தின் கீழான பாதுகாப்பைப் பெற முடியாது.

இவ்வினாவின் பொருண்மைக் கேற்ற வழக்கு: சுடலைமுத்து எதிர் பழனியாண்டவன் AIR 1966 SC 469 (மேற்கண்ட வினாவுக்கான விடையில் காண்க)

---

3. மறைந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் வாரிசுதாரர்கள் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் பாதுகாப்பு ஏதும் கோர முடியுமா? தீர்வு செய்க. Nov-2015.

தீர்வு : 1955-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்பு சட்டத்தின் பிரிவு - 2 (aa) 'பயிரிடும் குத்தகைதாரர்' என்பதற்கான வரையறையை கொண்டுள்ளது. இவ்வரையறையில் ஒரு நபர் பயிரிடுவதில் தன்னுடைய அல்லது தன் குடும்ப உறுப்பினர்களில் எவரேனும் ஒருவர் உடல் உழைப்பினை அளித்திருந்தாலே பயிரிடும் குத்தகைதாரர் என்ற தகுதியை பெறுவதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இவ்வரையறையை கவனமுடன் ஆய்வு செய்கையில், பயிரிடுவதில் உடல் உழைப்பை அளிப்பதன் அடிப்படையில் தாம் சட்டப்பாதுகாப்பு அளிக்கப்படுகிறது என்பது தெரியவருகிறது. எனவே மறைந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் வாரிசுகளில் எவரேனும் ஒருவர் பயிரிடுவதில் தனது உழைப்பை அளித்திருந்தால் மட்டுமே குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழான பாதுகாப்பை பெறமுடியும்; அவ்வாறின்றி மறைந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் வாரிசுதாரர்களில் எவரொருவரும் பயிரிடுவதில் உடல் உழைப்பை செலுத்தாமல் இருப்பின், இச்சட்டத்தின்கீழான பாதுகாப்பை கோர இயலாது என்று தீர்மானிப்பேன்.

இவ்வினாவின் பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு: சுடலைமுத்து எதிர் பழனியாண்டவன்.,AIR 1966 SC 469., என்ற வழக்கில், உச்சநீதிமன்றம்,

இச்சட்டம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர் அனைவருக்கும், அவர் எந்த மதத்தை சார்ந்தவராக இருந்தாலும் பொருந்தும் என்றும், எனவே குடும்பம் என்ற சொல்லுக்கு குறுகிய பொருள்விளக்கம் அளிக்கக்கூடாது என்றும் குறிப்பிட்டது. மேலும் வெப்ஸ்டர் புதுச்சொல் அகராதியில் (Webster New Word Dictionary) குடும்பம் என்ற சொல்லுக்கு, இரத்தம் (blood) அல்லது திருமணத்தின்மூலம் உறவு கொண்ட மக்கள்கூட்டம் என்று குறிப்பிட்டுள்ளதை மேற்கோள்காட்டி, ஓர் நபர் சாதாரணமாக குறிப்பிடப்படும் தன்னுடைய தந்தையின் குடும்ப உறுப்பினர் மட்டுமின்றி, மனைவியின் குடும்பத்திலும் ஓர் உறுப்பினராவார் என்பதால், அவர் தன்னுடைய உடல் உழைப்பை பயிரிடுவதற்கு அளித்திருந்தால், அவரும் இச்சட்டத்தின்கீழான பாதுகாப்பை பெறமுடியும் என்பதை குறிப்பிட்டது.

---

4. ஒரு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் தான் பயிரிடும் நிலத்தை அண்டை நில உரிமையாளர் ஆக்கிரமிப்புச் செய்வதை தனது நில உரிமையாளரிடம் தெரிவிக்கத் தவறிவிட்டார். இதற்கான அவர் வெளியேற்றப்படலாமா?

தீர்வு : நில உரிமையாளர்களால் முறையின்றி வெளியேற்றப்படும் குத்தகைதாரர்களின் நலனைப் பாதுகாப்பதே 1995-ஆம் ஆண்டின் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின் முக்கிய நோக்கமாகும். இச்சட்டத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குத்தகை செலுத்த தவறுதல் [பிரிவு-3(2)(a)], நிலத்திற்கு அல்லது பயிருக்கு ஊறு விளைவித்தல் [பிரிவு-3(2)(b)], நிலத்தை வேளாண் செயலுக்கு அல்லாமல் வேறு செயல்களுக்கு பயன்படுத்தல் [பிரிவு-3(2)(c)] மற்றும் நில உரிமையாளரின் உரிமைமூலத்தை மறுத்தல் [பிரிவு-3(2)(d)] ஆகிய நான்கு காரணங்களின் அடிப்படையில் மட்டுமே நில உரிமையாளர் பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும்.

வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள பயிரிடும் குத்தகைதாரர், தான் பயிரிடும் நிலத்தை அண்டை நில உரிமையாளர் ஆக்கிரமிப்பு செய்வதை தனது நில உரிமையாளரிடம் தெரிவிக்கத் தவறியிருப்பது, மேற்குறிப்பிட்ட இரண்டாவது காரணத்தில் உள்ளடங்கும் ஓர் பொருண்மையாகும். இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3(2)(b), தன்னுடைய செயலினாலோ அல்லது அசட்டையினாலோ நிலத்திற்கோ அல்லது பயிருக்கோ சேதம் அல்லது ஊறுவிளைவிக்கும் பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு இச்சட்டத்தின்கீழான பாதுகாப்பு அளிக்கப்படமாட்டாது என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. எனவே அவர் கண்டிப்பாக வெளியேற்றப்படுவார்.

---

5. பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு பயிர்த்தொழில் செய்ய நிலம் கொடுக்கப்பட்டது. அவர் இருதாவரம் பயிரிடும் நிலத்தில் ஒரே பயிர் பயிரிட்டார். நில உரிமையாளர் அந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரரை வெளியேற்ற முடியுமா? விளக்கவும்.

தீர்வு : (மேற்குறிப்பிட்ட வினாவிற்குரிய விடையின் முதல் பத்தியை குறிப்பிடவும். அத்துடன் கீழ்க்கண்டவற்றை சேர்க்கவும்)

நிலத்திற்கு சேதம் அல்லது ஊறு விளைவித்தல் என்பதை சுருக்கமாக நிலத்தின் உள்ளார்ந்த மதிப்பை குறைத்தல் என்று பொருள் கொள்ளலாம். வினாவில், இருதாவரம் பயிரிடும் (double crop) நிலத்தில் ஒரே பயிர் பயிரிடுவதால் (single crop) நிலத்தின் மதிப்பு கண்டிப்பாக குறையும். பயிரிடும் குத்தகைதாரரின் செயல், நிலத்திற்கு சேதம் அல்லது ஊறு விளைவித்தல் என்பதற்கு ஒத்ததாகும் என்பதால் அவரை வெளியேற்ற முடியும்.

இவ்வினாவின் பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு: ரெத்தினம் எதிர் குப்புசாமி உடையார்., AIR 1981 Mad 170., என்ற வழக்கில், இருதாவரம் விளையும் வயலில் ஒரே பயிர் மட்டும் பயிரிடுவது நிலத்தின் மதிப்பை கடுமையாக பாதிக்கும் எனக் குறிப்பிடப்பட்டது.

---

6. பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நிலத்தை பயிரிடுவதற்காக கைப்பற்றிய பின் அந்த நிலத்தை தவறுதலான முறையில் பயன்படுத்துகிறார். நிலவுரிமையாளர் பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு எதிராக கையாள வேண்டிய சட்ட நடவடிக்கை பற்றி கூறுக.

தீர்வு : (பக்கம் 66, குறுந்தலைப்பு – 3ல் காண்க.)

---

7. 'X' என்பவர் தனது நிலத்தை வேளாண்மை செய்வதற்காக 'Y'-க்கு குத்தகைக்கு விட்டிருந்தார். 'Y' அதனை வேளாண்மை அல்லாத வேறு பயனுக்காக பயன்படுத்தினார். 'Y' ஏதேனும் தவறு இழைத்துள்ளாரா? விளக்கவும்.

தீர்வு : (பக்கம் 66, குறுந்தலைப்பு – 3ல் காண்க.)

---

8. நில உரிமையாளர் தனது நிலத்தில் மின்சார மோட்டார் ஒன்றை நிறுவ முயன்றார். ஆனால் குத்தகைதாரர் ஏற்கக்கூடிய காரணமில்லாமல் நிலவுரிமையாளரை நிலத்தினுள் நுழைய அனுமதி மறுக்கிறார். அவரை தமிழ்நாடு குத்தகைதாரர்கள் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் வெளியேற்றலாமா? விளக்கவும்.

தீர்வு : (பக்கம் 67, குறுந்தலைப்பு – 4ல் காண்க.)

---

9. பயிரிடும் குத்தகைதாரருக்கு பயிர்தொழில் செய்ய நிலம் குத்தகைக்கு விடப்பட்டது. அந்த பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நில உரிமையாளரின் உரிமைமூலத்தை வேண்டுமென்றே மறுதலிக்கிறார். அவரை வெளியேற்ற முடியுமா? விளக்கவும்.

தீர்வு : (பக்கம் 67, குறுந்தலைப்பு – 4ல் காண்க.)

---

10. 1955-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பாதுகாப்புச் சட்டத்தின்கீழ் குத்தகை ஆவணம் ஒன்று எழுதப்பட்டபோது

நிலவுரிமையாளர் அதில் கையெழுத்து மறுக்கிறார். இதற்கு வருவாய் கோட்ட அலுவலரின் நடவடிக்கை யாது?

தீர்வு : (பக்கம் 71, குறுந்தலைப்பு - 4ல் காண்க.)

1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் நியாய வாடகை செலுத்துதல் சட்டம்

11. 'ஆ' என்கிற நில உடைமையாளருக்கு 'அ' என்பவர் பயிரிடும் குத்தகைதாரராவார். 'அ' என்பவர் 'ஆ' விற்கு நியாய வாடகையை விட அதிகமாக செலுத்துகிறார். 'ஆ'வுக்கு எதிராக 'அ' என்பவர் பரிகாரம் தேடுகிறார் - தீர்வு செய்க.

1956 - ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம், பிரிவு - 4ன் படி நியாய வாடகை என்பது மொத்த விளைச்சலின் அல்லது அதற்கு சமமான தொகையின் நான்கில் ஒரு பங்கு, அதாவது 25 சதவீதமாகும். இருப்பினும் தரப்பினர்கள் தங்களுக்குள் ஏற்படுத்திக் கொண்ட குத்தகை ஒப்பந்தத்தில், இச்சட்டத்தின் கீழான நியாய வாடகையை விட குறைவான தொகையை, குத்தகைத் தொகையாக குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த ஒப்பந்ததில் குறிப்பிட்டிருந்த காலம் வரையில் அத்தொகையே நியாய வாடகையாகும். 1982- ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய குத்தகை செலுத்துதல்) திருத்தச்சட்டம், அரசிதழ் வெளியீட்டுற்கு முன் ஏதேனும் நிலம் குறித்து வாடகை முடிவு செய்திருந்து, அத்தகைய வாடகை, 1982 - ஆம் ஆண்டின் திருத்தச் சட்டம் பிரிவு - 4ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகையை விடக் கூடுதலாக இருப்பின், நியாய வாடகை அளவிற்கு குறைக்கப்படும்.

எனவே மேற்கண்ட வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள 'அ' என்னும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர், இச்சட்டத்தின் பிரிவு 6(2)ன் கீழ் குத்தகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பித்து, நியாய வாடகையை விட அதிகமாக செலுத்துவதை தவிர்க்கும் பரிகாரத்தை கண்டிப்பாக பெறமுடியும்.

---

12. ஒரு வேளாண் நிலத்தில் பயிர் செய்த பயிரிடும் குத்தகைதாரர் ஒருவர் நில உரிமையாளரிடம் மொத்த விளைச்சலில் 15%-ஐ மட்டுமே நியாய வாடகையாகக் கொடுத்தார். எந்த சூழ்நிலையில் அவர் அவ்வாறு கொடுக்க இயலும்?

தீர்வு : தமிழ்நாடு பயிரிடும் குத்தகைதாரர் (நியாய வாடகை செலுத்துச்) சட்டம், 1956-ன் பிரிவு- 4(1)-ன்படி, நியாய வாடகை என்பது மொத்த விளைச்சலின் அல்லது அதற்கு சமமான தொகையின் நான்கில் ஒரு பங்கு அதாவது 25 விழுக்காடாகும். இருப்பினும் பயிரிடும் குத்தகைதாரர் பின்வரும் நேர்வுகளில் நியாய வாடகையை விடக்குறைவான வாடகை செலுத்த உரிமை கொண்டுள்ளார்: [இதன்பின் பக்கம் 96, குறுந்தலைப்பு அ(2)-ல் காண்க].

1956-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டம்

13. சில கிராமங்களின் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு ஒன்றினை தயாரிப்பதற்கான அறிக்கையை வெளியிட்ட அரசு, எல்லா குத்தகைதாரர்களும் தங்களுடைய குத்தகை பற்றிய விபரங்களைத் தெரிவிக்க வேண்டுமென்று கேட்டுக் கொண்டது. இதுபற்றி நன்கு அறிந்த ஒரு குத்தகைதாரர் எந்த விவரங்களையும் சமர்ப்பிக்கவில்லை. அவரை தண்டிக்க முடியுமா?

தீர்வு: அரசு, குத்தகைப் பதிவுரு தயாரிப்பதன் அடிப்படை நோக்கம், பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களின் நலனைப் பாதுகாப்பதும், அவர்களின் ஆதாயத்திற்காக இயற்றப்படும் சட்டங்களை பொருந்தச் செய்வதும் ஆகும். சட்டம் என்பது வெறுமனே ஏட்டளவில் இல்லாமல், அவற்றின்மூலம் அளிக்கப்படும் ஆதாயங்கள், நடைமுறையில், உண்மையில் பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு சென்று சேர வேண்டும். இதற்கு ஒரே வழி, பயிரிடும் குத்தகைதாரர்கள் கொண்டுள்ள குத்தகை உரிமையை பதிவு செய்வதாகும். இவற்றில் இருந்து, பயிரிடும் குத்தகைதாரர்களுக்கு, அரசு, சட்டத்தின் வாயிலாக அளிக்கும் அனைத்து பாதுகாப்புகள் மற்றும் ஆதாயங்களுக்கு அவர்கள் கொண்டுள்ள குத்தகை உரிமைகளை பதிவு செய்வது அவசியமாக இருப்பதை புரிந்து கொள்ளலாம். இத்தகைய பாதுகாப்பு மற்றும் ஆதாயத்தை எந்தவொரு குத்தகைதாரரும் இழக்க விரும்பமாட்டார். வினாவில் குத்தகைதாரர், நன்கு அறிந்தே, குத்தகை தொடர்பான விபரங்களை அளிக்காமல் இருப்பதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு-3 (3)-ன்படி, குத்தகை உரிமைகள் பதிவு தயாரிக்க விருப்பதாகவும், அது தொடர்பான நலன்கள் பற்றிய விபரங்களை அளிக்க வேண்டும் என அரசு, அறிவிக்கை வெளியீடு செய்தவுடன், குத்தகைதாரர்கள், நில உரிமையளர்கள் மற்றும் இடைநின்றிருப்போர் தங்களின் நலன் குறித்த தகவல்களை அளிக்க வேண்டும். மேலும், பதிவுருவில் உள்ளடக்கப்பட வேண்டிய நலன்களைக் கொண்டுள்ள குத்தகைதாரர், நில உரிமையாளர் மற்றும் இடைநின்றிருப்போர் தங்களின் நலன்குறித்த விபரங்களை பதிவுரு அலுவலருக்கு அளிக்க, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-9-ன்கீழ் கடப்பாடு கொண்டுள்ளனர். எனவே இது தொடர்பான விபரங்களை குறிப்பிடப்பட்ட காலத்திற்குள் அல்லது பதிவுரு அலுவலர் அனுமதிக்கும் அத்தகைய நீட்டிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் (extended time) அளிக்கத் தவறுபவர்களுக்கு ரூபாய்.200/- வரை அபராதம் விதிக்கமுடியும் என்பதை பிரிவு-11, குறிப்பிடுகிறது. இதன் அடிப்படையில் வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள குத்தகைதாரருக்கு மேற்குறிப்பிட்ட அபராதத்தை தண்டனையாக விதிக்க முடியும்.

---

14. குத்தகை உரிமைகள் தயாரிப்பு மற்றும் மாற்றம் செய்யும் பணிகளில், ஒரு பதிவுரு அலுவலர் ஆலோசனைக் குழுவின் பரிந்துரையை ஏற்க

மறுக்கிறார். அவர் அவ்வாறு செய்யலாமா? பொருத்தமான வகையங்களைக் கூறி விளக்குக.

தீர்வு : 1969-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வேளாண் நிலங்கள் குத்தகை உரிமைகள் பதிவுருச் சட்டத்தின் பிரிவு 5-A(6)-ன்படி, பதிவுரு அலுவலர் இச்சட்டத்தின்கீழான கடமைகள் மற்றும் பணிகளை ஆற்றிடும்போது, குறிப்பாக, பிரிவு-3-ன்கீழான குத்தகை உரிமைகள் பதிவுரு தயாரித்தலின்போது, ஆலோசனைக்குழு அளித்துள்ள தகவல்கள் மற்றும் பரிந்துரைகளை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும். இருப்பினும் அவை ஏற்கும்படியாக இல்லை என பதிவுரு அலுவலர் கருதினால் அதற்கான காரணங்களை எழுத்துமூலமாகக் குறிப்பிட்டு அதன்பின் தக்க ஆணையை பிறப்பிக்க வேண்டும்.

மேற்குறிப்பிட்ட வகையத்தின்படி, வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள பதிவுரு அலுவலர், ஆலோசனைக்குழுவின் பரிந்துரையை ஏற்க மறுப்பதற்கு அதிகாரம் கொண்டுள்ளார் என்பது வெளிப்படை. இருப்பினும் அதற்கான காரணங்களை எழுத்துமூலமாக பதிவு செய்யும் கடப்பாட்டை மட்டுமே கொண்டுள்ளார்.

1971-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் உடையுரிமை வழங்குச் சட்டம்

15. முத்து என்ற விவசாயிக்கு மனை மற்றும் கட்டிடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டது. பிற்பாடு மேற்படி முத்து மனை மற்றும் கட்டிடத்திற்கு உடைமை உரிமை கோரி உறைவிடம் கொண்டோர் குடியிருப்பு (உடைமை உரிமை வழங்குச்) சட்டம், 1971-ன்படி தன் பெயரில் பட்டா வழங்க மனு செய்தார். அவர் பட்டா பெற உரிமை உள்ளதா? காரணங்களுடன் தீர்வு செய்க.

தீர்வு : (பக்கம் 123-ல், 'குடியிருப்பில் உறைவிடம் கொண்டோருக்கு உடைமையுரிமை வழங்கப்படுதல்' – என்ற குறுந்தலைப்பின்கீழ் காண்க).

---

16. 1971-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின்கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அலுவலரின் அனுமதி வழங்கியதன் பேரில் உடைமையாளர் மாற்று மனையினை விவசாயிக்கு அளிக்கிறார். விவசாயி மாற்று மனையிடத்தில் குடிபெயர தவறுகிறார். இச்சட்டத்தின்கீழ் உடைமையுரிமையினை விவசாயி பெறமுடியுமா? தீர்மானிக்கவும்.

தீர்வு: இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 3A, சிலக்குறிப்பிட்ட நேர்வுகளில் நில உரிமையாளர், விவசாயிக்கு மாற்று மனை அளிப்பதை அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் (அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட அலுவலர்) அனுமதிப்பது தொடர்பாக

குறிப்பிடுகிறது. அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அளிக்கும் அனுமதி, நில உரிமையாளர், மாற்றுமனை அளிப்பதன் பேரிலான சில நிபந்தனைகள் பொறுத்தும், அத்தகைய நிபந்தனை நிறைவேற்றப்பட்டதன் அடிப்படையில் உளநிறைவு அடைந்த பின்னர் அளிப்பதுமாகும். [பிரிவு-3A(2)].

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அனுமதி வழங்கியதன் பேரில், நில உரிமையாளர் அளிக்கும் மாற்றுமனையில் சம்பந்தப்பட்ட விவசாயி அல்லது விவசாயத் தொழிலாளர் வசிக்கும் வாய்ப்பையும் மற்றும் அத்தகைய மாற்றுமனையில் வசிக்கத் தொடங்கிய நாளிலிருந்து அக்குடியிருப்பு விவசாயியின்பேரில் எவ்வித வில்லங்கமும் இன்றி சேர்ந்தடைந்ததாகிவிடும்.[பிரிவு - 3A (4)].

அதிகாரம் பெற்ற அலுவலர் அனுமதி அளித்த பின்னர் நில உரிமையாளர் அளிக்கும் மாற்றுமனையில், இது தொடர்பாக குறிப்பிடப்படும் காலத்திற்குள் குடிபெயரத் தவறினால் அல்லது மறுத்தால் இச்சட்டத்தின்கீழான ஆதாயங்களை (உடைமை உரிமையினை பெறும் ஆதாயத்தை) பெறத் தகுதியற்ற-வராகிவிடுகிறார் என்று இச்சட்டத்தின் பிரிவு 3A(5) குறிப்பிடுகிறது. எனவே வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள விவசாயி இச்சட்டத்தின்கீழ் உடைமையுரிமையினை பெற முடியாது. இருப்பினும், தற்போது நில உரிமையாளரின் நிலத்தில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பில் தொடர்ந்து வாடகைதாரராக அல்லது குத்தகைதாரராக உறைந்திருக்கலாம். ஏனெனில், 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (வெளியேற்றத்தினின்று பாதுகாப்புச்) சட்டத்தின்கீழான பாதுகாப்பை பெறுவதற்கு அத்தகைய விவசாயி உரிமை கொண்டுள்ளார் - [பிரிவு-3A(5)].

---

17. ஒரு வேளாண் கூலித் தொழிலாளி 'M' என்பவரது நிலத்தில் குடியிருப்பு ஒன்றைப் பெற்றிருந்ததால் அவருக்கு அக்குடியிருப்பின்மீது நிரந்தர உரிமையுடைமை வழங்கப்பட்டது. ஆனால் அவ்வாறு நிரந்தர உடைமை வழங்கப்பட்டதால் 'M' தனது நிலத்தைத் தான் அனுபவிப்பதற்கு பெரும் வசதி குறைவு ஏற்பட்டுள்ளதாகக் கருதினார். அவருக்கு மாற்றுவழி ஏதேனும் உள்ளதா?

தீர்வு : 'M' தனது நிலத்தில் வேலை செய்யும் வேளாண் கூலித் தொழிலாளிக்கு மாற்றுமனை அளிக்கலாம் (இதன்பின் பக்கம் 126-ல் 'மாற்றுமனை அளித்தல்' என் குறுந்தலைப்பின்கீழ் உள்ளதைக் குறிப்பிடவும்)

---

18. குடியிருப்பு சட்டத்தின்கீழ் குடியிருப்பு ஒன்றினைப் பெற்ற விவசாயக் கூலி ஒருவர் ஐந்து வருடகாலம் முடிவடைந்தவுடன் அதனை விற்க முனைகிறார். அவர் அவ்வாறு விற்க இயலுமா?

தீர்வு : 1971- ஆம் ஆண்டின் குடியிருப்பு உறைவிடம் கொண்டோர் (உடையுரிமை வழங்குச்) சட்டத்தின் நோக்கம், நில உரிமையாளரின் நிலத்தில்

குடியிருப்பைக் கொண்டிருக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயக்கூலிக்கு அக்குடியிருப்பின்மீது உடையுரிமை அதாவது அவரின் பேரில் சொந்தமாக அக்குடியிருப்பை வழங்கச் செய்வதாகும். இதன்பொருட்டு, அரசு, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-7, மற்றும் அதனுடன் தொடர்பு கொண்ட இச்சட்டத்தின் இணைப்புப்பட்டியலில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, இழப்பீட்டினை நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தி, அக்குடியிருப்பின் சொத்துரிமையை, அக்குடியிருப்பில் வசிக்கும் விவசாயி அல்லது விவசாயக் கூலியின்பேரில் உரிமைமாற்றம் செய்கிறது. மேலும் அரசு, நில உரிமையாளருக்கு செலுத்திய இழப்பீட்டை, குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய எண்ணிக்கையினான தவணைகளில் குடியிருப்பின் உரிமை மூலத்தை தம்பேரில் மாற்றம் பெற்ற அத்தகைய விவசாயி அல்லது விவசாயக்கூலி, இச்சட்டத்தின் பிரிவு-14-ன்கீழ் செலவீடு (reimbursement) செலுத்த கடமை கொண்டுள்ளார். மேலும் இச்சட்டத்தின்கீழ் குடியிருப்பு மற்றும் அதன் மேற்கூரையை சேர்ந்தடையாகப் பெற்ற விவசாயி அல்லது விவசாயக்கூலி அல்லது அவரின் வாரிசுதாரர்கள் அல்லது சட்டமுறைப்பிரதிநிதிகள், இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த 10 ஆண்டுகளுக்குள், அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரின் முன் ஒப்பளிப்பு (Previous sanction) இன்றி குடியிருப்பை விற்கவும், அடைமானம் வைக்கவும் குத்தகைக்கு விடவும் அல்லது பிறமுறைகளில் மாற்றாக்கம் செய்யக்கூடாது என்பதை பிரிவு - 15A, வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடுகிறது.

மேற்கண்டவற்றில் இருந்து, வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள, குடியிருப்புச் சட்டத்தின்கீழ் குடியிருப்பினைப் பெற்ற விவசாயக் கூலி, ஐந்து வருடங்களுக்குள் அதனை விற்பனை செய்ய இயலாது.

---

19. ஒரு குடியிருப்புக் கையுடைமையாளர் தனது குடியிருப்பை பெயர் இரவல் பரிமாற்றத்தின்மூலம் மற்றொருவரை உரிமையாளராக இருக்க அனுமதிக்கிறார். அதன் விளைவுகள் யாவை?

தீர்வு : (பக்கம் 130-ல் குறுந்தலைப்பு (iii)-ல் காண்க)

1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச்) சட்டம்

20. ஒரு புன்செய் நிலத்தின் நிலவரி மதிப்பீடு ரூ.1.25 மற்றும் அதற்கு மேலும், ஆனால் ரூ.2-க்கும் மேற்படாமலும் இருப்பின் எத்தனை ஏக்கர் புன்செய் நிலம் ஒரு தரநிலை ஏக்கராகும்? விளக்கம் கூறுக.

தீர்வு : 1961-ஆம் ஆண்டின் நிலச் சீர்திருத்தங்கள் (நில உச்சவரம்பை நிர்ணயித்தல் சட்டத்தின் பிரிவு - 3(1) (h)-ன்படி, ஏக்கர் ஒன்றுக்கு ரூ.1.25 க்கு மேற்பட்டு ஆனால் ரூ.2-க்கு குறைவாக தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு தரநிலை ஏக்கர் என்பது 3 ஏக்கராகும்.

விளக்கம் : (பக்கம் 150 - ல் ' (1) தரநிலை ஏக்கர்' என்ற குறுந்தலைப்பின் கீழ் காணவும்).

---

21. ஒரு சிறித்தவ குடும்பத்தில் கணவன், மனைவி மற்றும் 18 வயது நிரம்பாத இரண்டு மகன்கள் உள்ளனர். கணவன்மற்றும் இரண்டு மகன்களுக்கு சொத்து ஏதும் இல்லை. மனைவிக்கு சீதன சொத்தாக 20 தரநிலை ஏக்கர் நிலம் உள்ளது. 1961-ம் ஆண்டு நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின்கீழ் எவ்வளவு நிலத்தை அவர்கள் வைத்துக் கொள்ள முடியும். எஞ்சிய நிலம் ஏதேனும் உள்ளதா? தீர்வு காண்க.

தீர்வு: 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் - 5(1) (a), 5 (1) (b) மற்றும் 5 (5) ஆகியவை ஒரு குடும்பம் கொண்டிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு பற்றிக் குறிப்பிடுகின்றன. இவற்றுள், பிரிவு-5 (1) (a), ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மிகாத குடும்பத்தின் நில உச்சவரம்பு பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் என்றும், பிரிவு - 5(1) (b), ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கும் மேற்பட்டுள்ள குடும்பத்தின் நில உச்சவரம்பு பதினைந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் மற்றும் கூடுதலாக ஒவ்வொரு உறுப்பினருக்கும் ஐந்து தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பதைக் குறிப்பிடுகின்றன. எவ்வாறிருப்பினும், குடும்பத்தின் மொத்த நிலஉச்சவரம்பு எக்காரணம் கொண்டும் முப்பது தரநிலை ஏக்கர்களுக்கு மிகாமல் இருக்க வேண்டும் என்பதை பிரிவு - 5 (5) குறிப்பிடுகிறது.

வினாவில் கணவன் மற்றும் இளவர் மகன்களுக்கு சொத்து ஏதும் இல்லை என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே மனைவி கொண்டுள்ள சீதனச் சொத்தான 20 தர நிலை ஏக்கர்கள் பொறுத்து, இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5(4)-ல் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு, ஒரு குடும்பத்திற்கான உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பில், பெண் உறுப்பினரின் சீதனச் சொத்தில் 10 அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தரநிலை ஏக்கர்களை உள்ளடக்கினால், பெண் உறுப்பினர் கூடுலாக சீதன நிலம் ஏதும் கொண்டிருக்க உரிமையில்லை என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. ஆகவே வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள மனைவியின் சீதனச் சொத்தில், பிரிவு - 5 (1) (a)-ன்படி குடும்பம் கொண்டிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்பட்ட 15 தரநிலை ஏக்கர்களை உள்ளடக்கினால், மனைவி சீதன நிலமாக சொத்து ஏதும் கொண்டிருக்க முடியாது. எஞ்சிய 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் மிகை நிலங்களாகும்.

---

22. ஒரு குடும்பத்தில் கணவன், அவனது மனைவி மற்றும் அவனுடைய இளவர் மகன்கள் மூன்றுபேர் உள்ளனர். கணவனுக்கு மற்றும் மகன்களுக்கும் சொத்து ஏதும் இல்லை. மனைவிக்கு சீதன நிலமாக 30 தரவுநிலை ஏக்கர் உள்ளது. நிலத்தின்உச்சவரம்பு மற்றும் எஞ்சிய நிலத்தை தீர்வு செய்க.

தீர்வு: (முந்தைய வினாவிற்கான தீர்வு இவ்வினாவிற்கும் பொருந்தும். இதன்படி, பிரிவு 5(1) (a) ன் கீழான குடும்பத்தின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பான 15 தரநிலை ஏக்கர்கள் போக எஞ்சிய 15 தரநிலை ஏக்கர்கள் மிகை நிலங்களாகும்).

---

23. ஒரு முகமதிய குடும்பத்தில் கணவன்மனைவி மற்றும்திருமணம் ஆகாத இரண்டு மகள்கள் உள்ளனர். மனைவிக்கு சீதனச் சொத்தாக 15 தரநிலை ஏக்கர் நிலம் உள்ளது. கணவருக்கு 25 தரநிலை ஏக்கர் நிலம் உள்ளது. நிலத்தின் மீதுள்ள உச்சவரம்பு என்ன? எஞ்சியுள்ள நிலம் ஏதேனும் உள்ளதா?

தீர்வு: 1961-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு நிலச்சீர்திருத்தங்கள் நில உச்சவரம்பு நிர்ணயச் சட்டத்தின் பிரிவு - 5 (1) (a), ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மிகாத குடும்பத்தின் உச்சவரம்பு நிலப்பரப்பு 15 தரநிலை ஏக்கர்கள் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கணவர் கொண்டுள்ள 25 தரநிலை ஏக்கர்களில், இச்சட்டத்தின்கீழ் அனுமதிக்கப்பட்ட 15 தரநிலை ஏக்கர்களை உள்ளடக்கினால், மனைவி கொண்டுள்ள சொத்தில் 10 தரநிலை ஏக்கர்களை கொண்டிருக்க முடியும் [பிரிவு-5 (4)]. ஆக கணவரின் சொத்தில் 10 தரநிலை ஏக்கர்களும், மனைவியின் சொத்தில் 5 தரநிலை ஏக்கர்களும் மொத்தம் 15 தரநிலை ஏக்கர்கள் எஞ்சிய அல்லது மிகை நிலங்களாகும்.

---

24. எட்டு நபர்களைக் கொண்ட ஒரு குடும்பத்திடம் 40 தரநிலை ஏக்கர்கள் நிலம் உள்ளது. நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தின்கீழ் அவர்கள் எத்தனைத் தரநிலை ஏக்கர்களைச் சொந்தமாகக் கொள்ளலாம்? எவ்வளவு மிகை நிலை?

தீர்வு: 1961-ஆம் ஆண்டு நில உச்சவரம்பு சட்டத்தின் பிரிவு - 5(1)-(b)-ன் படி, ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேற்பட்டிருக்கும் குடும்பத்தின் நில உச்சவரம்பு, 15 தரநிலை ஏக்கர்களும் கூடுதலாக ஒவ்வொரு உறுப்பினருக்கும் 5 தரநிலை ஏக்கர்களும் ஆகும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள ஐந்து உறுப்பினர்களுக்கு மேற்பட்ட குடும்பம் 15 தரநிலை ஏக்கர்களும் எஞ்சிய மூன்று உறுப்பினர்களுக்கு தலா 5 தரநிலை ஏக்கர்கள் வீதம் 15 தரநிலை ஏக்கர்களும் ஆக மொத்தத்தில் 15 + 15 = 30 தரநிலை ஏக்கர்களைக் கொண்டிருக்கலாம்.

மேற்குறிப்பிட்டது மட்டுமின்றி, இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 5(5), எக்காரணம் கொண்டும், ஒரு குடும்பம் கொண்டிருக்கும் நிலத்தின் அளவு 30 தரநிலை ஏக்கர்களுக்கு மிக்கூடாது என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. இவ்விரண்டு வாசகங்களின் பொருளுக்கு உட்பட்டு, வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குடும்பம் 30 தரநிலை ஏக்கர்களை சொந்தமாகக் கொண்டிருக்கலாம். எஞ்சிய 10 தரநிலை ஏக்கர்கள் மிகை நிலங்களாகும்.

---

25. நில உரிமையாளரின் நிலத்திற்கு நில உச்சவரம்பு நிர்ணயிக்கும் பொழுது எஞ்சிய நிலம் அடைமானம் பெற்றவரிடம் உள்ளது. அடைமானம் பெற்றவருக்கு எஞ்சிய நிலத்தின்மீது உள்ள பாத்தியதையை தீர்வு செய்க.

தீர்வு : (பக்கம்- 164-குறுந்தலைப்பு - 'B'-ல் காண்க)

1960-ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம்

26. வெற்று நிலத்தில் போடப்பட்ட ஆஸ்பெஸ்டாஸ் மேற்கூரையின்பக்க பலத்திற்காக நடுவில் மரக்கழிகளை வைத்து எல்லா பக்கமும்திறந்த வெளியாக வைத்து மோட்டார் வண்டி பட்டறை நடத்தப்படுகிறது. அது கட்டிடம் ஆகுமா?

தீர்வு : 1960 - ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின் பிரிவு - 2 (2) -ன்கீழ் கட்டிடம் என்ற சொல்லிற்கான வரையறை கூறப்பட்டுள்ளது. இதன்படி குடியிருப்புக்காக அல்லது குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கங்களுக்காக வாடகைக்கு விட்ட அல்லது வாடகைக்கு விடக்கூடிய எந்தவொரு கட்டிடமும் அல்லது குடிசையும் அல்லது அக்கட்டிடத்தின்அல்லது குடிசையின் ஓர் பகுதி கட்டிடம் எனப்படும். இது (அ) அக்கட்டிடத்துடன் அல்லது குடிசையுடன் அல்லது அக்கட்டிடத்தின் அல்லது குடிசையின்ஓர் பகுதியுடன் சேர்ந்துள்ள தோட்டம், காலியிடம், புறத்தமைந்த வீடு (Out house) மற்றும் (ஆ) அத்தகைய கட்டிடம் அல்லது குடிசை அல்லது அக்கட்டிடத்துடன் அல்லது குடிசையுடன் பயன்படுத்துவதற்கு என்று நில உரிமையாளரால் அளிக்கப்பட்டுள்ள வீட்டுச் சாமான்களையும் உள்ளடக்கும்.

மேற்குறிப்பிட்ட கட்டிடத்திற்கான வரையறையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 'எந்தவொரு கட்டிடமும்' என்ற சொற்றொடரிலிருந்து இதற்கு பரந்த பொருள் விளக்கம் அளிக்கப்பட்டிருப்பதை அறிந்து கொள்ளலாம். எனவே கட்டிட உரிமையாளரின் வாடகைக்கு விடப்பட்ட எண்ணம், வாடகைதாரர் அதனை வாடகைக்கு பெற்று பயன்படுத்தும் விருப்பம் இருந்தாலே அது இப்பிரிவின்கீழ் கட்டிடமாகும். எனவே வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மோட்டார் வண்டி பட்டறை ஓர் கட்டிடம் ஆகும்.

வினாவின்பொருண்மைக் கேற்ற வழக்கு : இராஜேஸ்வரி தேவி எதிர் S.M. ரபி, (1982) 2 MLJ 263., வெற்று நிலத்தில் போடப்பட்ட ஆஸ்பெஸ்டாஸ் மேற்கூரையின்பக்க பலத்திற்காக நடுவில் ஆதரவிற்காக (Support) மரக்கழிகளை வைத்து எல்லா பக்கமும் திறந்த வெளியாக விடப்பட்டுள்ள இடமும் இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 2 (2) ன்கீழ் ஓர் கட்டிடமாகும்.

---

27. 'அ' என்கிற வாடகைதாரர் 'எக்ஸ்' என்பவரின்வீட்டில் குடியிருக்கிறார். 'அ' இறந்த பிறகு அவரது மகன்கள் 'ஆ' மற்றும் 'இ' ஆகியோர் அதே வீட்டின்வெவ்வேறு பகுதியில் குடியிருந்து கொண்டு குத்தகை உரிமையினை இரண்டாக பிரிக்கிறார்கள். அவ்விதம் அவர்கள் குத்தகை உரிமையினை பிரிக்க முடியுமா? தீர்வு செய்க.

தீர்வு : 1960-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்பிரிவு - 2 (8) 'வாடகைதாரர்' என்ற பதத்தை வரையறுத்துள்ளது. [பார்க்க, பக்கம் 186, 187 குறுந்தலைப்பு 'B' மற்றும் B(i)] இவ்வறையறையில் இருந்து 'வாடகைதாரர்' என்பது பரந்த பொருள் விளக்கம் கொண்டது என்பதை அறியலாம் - எனவே வினாவில் குறிப்பிடப்பட்ட இரு மகன்களும் 'வாடகைதாரர்' என்ற வரையறைக்குள் அடங்குவர். இருப்பினும் 'அ' வின்பொருட்டு முழுமையாக அளிக்கப்பட்ட குத்தகை உரிமையை அவரின் மகன்கள் இரண்டாக பிரிக்க முடியாது.

வினாவிற்கேற்ற வழக்கு: தானப்ப செட்டி எதிர் கோவிந்தசாமி நாயக்கர், 1952 (1) MLJ 248

வளாகத்தில் குடியிருந்த வாடகைதாரர் ஒருவர் இறப்பின், அவரின்இரு மகன்களும் அதே வாளகத்தின்இரண்டு வெவ்வேறு பகுதிகளில் குடியிருந்து வந்தார்கள் என்பதற்கு சான்று இருந்தாலும்கூட குத்தகை உரிமை என்பது ஒன்றுதான். எனவே அவர்கள் குத்தகை உரிமையினை பிரிக்க முடியாது.

---

28. ரூபாய் இருபது லட்சம் கட்டடத்தின் மொத்த விலையெனில் குடியிருக்கும் நோக்கத்திற்காக ஒரு வாடகைதாரர் ரூ.15,000 ஒரு மாதத்திற்கு வாடகையாகத் தர விழைகிறார். அதே மதிப்புள்ள மற்றொரு கட்டிடத்திற்கு குடியிருப்புக் கல்லா நோக்கத்திற்காக ரூ.20,000 ஒரு மாதத்திற்குத் தர விழைகிறார். கட்டடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்கீழ் இவை சரியான வாடகைகளா?

தீர்வு : தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு-4, நியாய வாடகை நிர்ணயிப்பது தொடர்பான பொருள்களைக் குறிப்பிடுகிறது. குடியிருப்பிற்கான நியாய வாடகை, கட்டிடத்திற்கான மொத்த செலவில் ஆண்டிற்கு 9 சதவீத வருவாயாகும் என்பதை உட்பிரிவு-2, தெரிவிக்கிறது. குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடத்தைப் பொறுத்தவரை நியாய வாடகை என்பது அக்கட்டிடத்தின் மொத்த செலவில் ஆண்டிற்கு 12 சதவீத வருவாயாகும்.

மேற்குறிப்பிட்ட வகையங்களின் அடிப்படையில் வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கட்டிடத்தின் மொத்த விலைக்கு செலுத்த விழையும் வாடகைகள் இச்சட்டத்தின்கீழ் சரியான வாடகைகளா என்பதைக் காண்போம்:

(அ) குடியிருப்பு நோக்கம் :

கட்டிடத்தின் மொத்த விலை = ரூ.20,00,000/-

ஓர் ஆண்டு வருவாய் = $\frac{9}{100}$ x 20,00,000 = ரூ. 1,80,000/-

∴ மாதவாடகை = $\frac{1,80,000}{12}$ = ரூ. 15,000/-

(ஆ) குடியிருப்பு அல்லாத நோக்கம் :

கட்டிடத்தின் மொத்த விலை = ரூ.20,00,000/-

ஓர் ஆண்டு வருவாய் = $\frac{12}{100}$ x 20,00,000 = ரூ. 2,40,000/-

∴ மாதவாடகை = $\frac{2,40,000}{12}$ = ரூ. 20,000/-

மேற்கண்டவற்றிலிருந்து வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகைதாரர் தரவிழையும் மாத வாடகைகள், கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் கீழான சரியான வாடகைகளே!

---

29. வாடகை செலுத்தாதினால் ஏற்படும் விளைவுகள் பற்றி அறிந்திருந்தும் வாடகைதாரர் வாடகையை செலுத்தாமல் இருப்பது வேண்டுமென்றே தவறுதல் என்று கூற முடியுமா?-

தீர்வு : (பக்கம் 198- ல் '1' ஆவது குறுந்தலைப்பின் கீழ் காணவும்)

---

30. நில உரிமையாளர் தனது இடத்தை வாடகைதாரருக்கு சிறிய கடை நடத்துவதற்கு குத்தகைக்கு விட்டிருந்தார். ஆனால் வாடகைதாரர் நகலகம் இயந்திரத்தை வைத்து வியாபாரம் செய்து கொண்டிருந்தார். 1960 - ம் ஆண்டு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ் நில உரிமையாளர் வாடகைதாரருக்கு எதிராக மனு தாக்கல் செய்தார் - தீர்வு செய்க.

தீர்வு : 1960 - ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும்வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்பிரிவு - 10 (2) (ii) (b), ஒரு கட்டிடத்தை வாடகைக்கு விடப்பட்ட நோக்கத்திற்கு மாறான நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்தும் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற மனுத்தாக்கல் செய்யும் அதிகாரத்தை நிலஉரிமையாளருக்கு அளிக்கிறது. குடியிருப்பதற்கென வாடகைக்கு விடப்பட்ட இடத்தை வணிக நோக்கிற்காக பயன்படுத்துவதும், வணிக நோக்கிற்காக விடப்பட்ட இடத்தை குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்துவதும் 'வேறு நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்தல்' என்பதனுள் அடங்கும். வேறுவித நோக்கம் என்பது பொருண்மை சார்ந்த ஒன்றாகும். **[வேதாச்சலம் எதிர் கன்னையா, 1957 (1) MLJ SN24].** இருப்பினும் ஒரு குறிப்பிட்ட நோக்கத்திற்கு என வாடகைக்கு விடப்படும் இடத்தை வேறு நோக்கத்திற்கு பயன்படுத்தினால், நில உரிமையாளர் வெளியேற்றுகை மனுவினை தாக்கல் செய்யலாம். எனவே மேற்குறிப்பிட்ட வினாவில், நில உரிமையாளர் வெற்றி பெறுவார்.

இவ்வினாவின்பொருண்மைக் கேற்ற வழக்கு: முத்து தேவர் எதிர் இந்திராணி, 2000 (1) MLJ 158 : இவ்வழக்கில் சிறிய கடை நடத்துவதற்காக இடம் வாடகைக்கு விடப்பட்டது. வாடகைதாரர் அவ்விடத்தில் நகலக இயந்திரம் வைத்து வியாபாரம் செய்யலானார். நில உரிமையாளர் தொடர்ந்த வழக்கில், வாடகைக்கு பெறப்பட்ட நோக்கத்திற்கு மாறாக கட்டிடம் பயன்படுத்தப்படுகிறது என்பதை நீதிமன்றம் உறுதி செய்தது.

---

31. வாடகைதாரர் ஒருவர் தொண்ணூறு வருடப் பழமையான கட்டிடத்தின் மேல் தளத்தில் மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டி ஒன்றைக் கட்டினார். அவர் தவறு ஏதும் புரிந்துள்ளாரா?

தீர்வு : தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960-ன் பிரிவு -10, ஓர் கட்டிட உரிமையாளர் என்னென்ன காரணங்களின் அடிப்படையில் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. பிரிவு-10(2)(iii), வாடகைதாரர் தான் பெற்ற கட்டிடத்தை வீணாக்கவோ அல்லது மதிப்பு அல்லது பயன்பாட்டினுக்கு சேதம் ஏற்படும்படியான செயல்களைச் செய்தாலோ அல்லது செய்வதற்கு காரணமாக இருந்தாலோ, கட்டிட உரிமையாளர் அவரை வெளியேற்றுவதற்காக விண்ணப்பிக்கலாம் என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது.

வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகைதாரரின் செயல் கண்டிப்பாக கட்டிடத்தின் நிலைத்தன்மையை கடுமையாக பாதிக்கக்கூடியதாகும். எனவே வாடகைதாரர் தவறு புரிந்துள்ளார்.

பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு : தாமோதரன் எதிர் லோகநாத செட்டியார்., 1955 (1) MLJ SN 60., என்ற வழக்கில், கூடுதல் சுமையை தாங்க முடியாத நிலையில் இருக்கும் கட்டிடத்தில் மேல்நிலை நீர்த்தேக்கத் தொட்டி கட்டுவது சேதமுறச் செய்யும் செயலாகும் என்று குறிப்பிடப்பட்டது.

---

32. வீட்டு உரிமையாளரிடமிருந்து சைக்கிள் கடை ஒன்றை நடத்துவதற்காக கட்டிடமொன்றை வாடகைதாரர் வாடகைக்கு எடுக்கிறார். அத்தொழிலை கைவிடாமலே நிறைய எண்ணிக்கையில் மதுபாட்டில்களை கடைக்குள் வைத்திருந்தார். அவைகள் கைப்பற்றப்பட்டன. 1960ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகைதாரர் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டத்தின்கீழ், வாடகைதாரரை எந்த காரணத்திற்காக வெளியேற்றலாம்?

தீர்வு : வீட்டு உரிமையாளர்கள், வாடகைதாரரை தன்னிச்சையாக வெளியேற்றும் உரிமையின்மீது 1960-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின், பிரிவு-10, கட்டுப்பாடு விதிக்கிறது. இப்பிரிவில் கூறப்பட்டுள்ள பத்து காரணங்களின்அடிப்படையில் மாத்திரமே வீட்டு உரிமைளாளர்கள், வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும்.

ஒழுக்கக்கேடான அல்லது சட்ட விரோதச் செயல்களுக்காக கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்துதல் : (பிரிவு 10(2) (iv)]

பிரிவு 10(2) (iv)-ல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, ஒரு வாடகைதாரர், தான் குடியிருப்பதற்கென அல்லது வியாபார நோக்கத்திற்கென வாடகைக்கு பெற்ற கட்டிடத்தில் ஒழுக்கக்கேடான அல்லது சட்டவிரோதமான செயல்களுக்காக அக்கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்திய குற்றத்திற்காக நடைமுறையில் உள்ள எந்தச் சட்டத்தினாலாவது தண்டிக்கப்பட்டாலும் அல்லது அத்தகைய செயல்களுக்காக கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்த அனுமதித்தாலும், அத்தகைய வாடகைதாரரை, கட்டிட உரிமையாளர் கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பித்து வெளியேற்றலாம்.

இப்பிரிவின்கீழ் ஓர் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற கட்டிட உரிமையாளர் இரண்டு நிகழ்வுகளை மெய்ப்பிக்க வேண்டும். முதலாவதாக, வாடகைதாரர் ஒழுக்கம் தவறிய (immoral) அல்லது சட்டவிரோதமான செயல்களுக்காக அப்போது நடைமுறையில் உள்ள ஏதேனும் சட்டத்தினால் தண்டிக்கப்பட்டுள்ளார். இரண்டாவதாக, அத்தகைய ஒழுக்கம் தவறிய அல்லது சட்டவிரோத நோக்கத்திற்காக வாடகைக்கு பெற்ற கட்டிடத்தைப் பயன்படுத்தினார் அல்லது பயன்படுத்த அனுமதித்துள்ளார் என்பதாகும்.

இவ்வினாவைப் பொறுத்தவரை, கடைக்குள் வைத்திருந்த மது பாட்டில்கள் கைப்பற்றப்பட்டன என்று கூறப்பட்டுள்ளது. எனவே சைக்கிள் கடை நடத்துவதற்காக வாடகைக்கு பெற்ற கட்டிடத்தில், சட்ட விரோதமான செயல்களை செய்துள்ளதன்அடிப்படையில் அவர் மீது நடவடிக்கையின் முதல் கட்டம் தொடங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே அத்தகைய காரணத்தின்அடிப்படையில் கட்டிட உரிமையாளர் கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பித்து வாடகைதாரரை வெளியேற்ற முடியும்.

---

33. வாடகைதாரர் தனது வீட்டினை, நாய்களின்வசிப்பிடமாகவும் மற்றும் நாய்களை உற்பத்தி செய்யுமிடமாகவும் மாற்றினார். குரூரமான நாய்களையும் வைத்திருந்தார். வீட்டு உரிமையாளர் வாடகைதாரரை வெளியேற்ற மனு தாக்கல் செய்தார். தீர்வுகாண்க.

தீர்வு : மேற்குறிப்பிட்டுள்ள தீர்வு வினாவுக்குரிய முதல் பத்தியை எழுதவும். அதனைத் தொடர்ந்து கீழ்கண்டவற்றை எழுதவும்.

தொல்லை தரும் செயல்கள் : பிரிவு 10(2) (V) : ஓர் வாடகைதாரர், அருகில் உள்ள கட்டிடங்களில் இருப்பவர்களுக்கும் அல்லது அக்கட்டிடத்தின்வேறு பகுதியில் குடியிருப்பவர்களுக்கும் தொல்லை தரக்கூடிய செயல்களை செய்வாராயின் அல்லது நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்வாராயின், அத்தகைய வாடகைதாரரை, கட்டிட உரிமையாளர், கட்டுப்பாட்டாளரிடம் இப்பிரிவின்கீழ் விண்ணப்பித்து வெளியேற்றலாம்.

வாடகைதாரர், தனது பாதுகாப்பிற்கென நாய் வளர்த்தால் அது தொல்லை தரும் செயலாகாது. இருப்பினும் வாடகைக்கு பெற்ற வீட்டில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட

நாய்களை வளர்ப்பதும் அவைகளை உற்பத்தி செய்தலும், அருகில் உள்ளோர்க்கு மிகுந்த தொல்லையை ஏற்படுத்தும் செயலாகும். மேலும் குரூரமான நாய்கள் அக்கம் பக்கத்தில் உள்ளவர்களுக்கு பயத்தையும் பீதியையும் ஏற்படுத்தும். அவைகள் குரைப்பதனால் எழும் சப்தம் அருகில் வசிப்போரின் நிம்மதியான வாழ்க்கைக்கு பெரும் பாதிப்பை ஏற்படுத்தும். எனவே ஒரு வாடகைதாரர், வாடகை வீட்டை மேற்குறிப்பிட்டவாறு பயன்படுத்தினால், அவர் தொல்லை தரும் செயல்களைச் செய்கிறார் என்பதன்அடிப்படையில் வீட்டின்உரிமையாளர், கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பித்து வெளியேற்றலாம்.

இவ்வினாவின்பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு :

கோவிந்தசாமி நாயக்கர் 'இன்ரீ ' 1957 (2) MLJ SN14 இவ்வழக்கில் வாடகைதாரர், வாடகைக்கு பெற்ற வீட்டை நாய்களின் வசிப்பிடமாகவும் மற்றும் நாய்களை உற்பத்தி செய்யுமிடமாகவும் மாற்றினார். மேலும் குரூரமான நாய்களையும் வைத்திருந்தார். வாடகைதாரரின் செயல், அருகிலுள்ள வாடகைதாரர்களின் அச்சத்திற்கும் கோபத்திற்கும் காரணமாகியது. வீட்டு உரிமையாளர், வாடகைதாரர் செய்யும் தொல்லைகளை குறிப்பிட்டு கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பித்தார். வழக்கினை விசாரித்த கட்டுப்பாட்டாளர், வாடகைதாரரின் செயல் 1960ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின் பிரிவு 10(2)(V)-ன்கீழான தொல்லை தரும் செயல் எனக் குறிப்பிட்டு வெளியேற்றுகை உத்தரவினை பிறப்பித்தார்.

---

34. வீட்டு உரிமையாளர் தனது மகன் மருத்துவப் படிப்பினை ஆறு மாதக் காலத்தில் முடித்து விட்டு ஒரு மருத்துவ சாலையை அமைக்க, வாடகைதாரரிடமிருந்து தனது கட்டிடத்தை கேட்கிறார். வாடகைதாரர் வீட்டு உரிமையாளரிடம் அவர் மகன்மருத்துவப்படிப்பு முடியும்வரை காத்திருக்கும்படி கூறுகிறார். அவ்விதம் அவர் கூற முடியமா?

தீர்வு : ஓர் வீட்டு உரிமையாளர் சொந்த பயன்பாட்டிற்காக கட்டிடத்தின் உடைமையை கோரும் போது பின்வரும் முக்கிய இரண்டு பொருண்மைகளை குத்தகை தீர்ப்பாயம் கவனத்தில் கொள்ளும், அவை (1) எவருடைய ஆதாயத்திற்காக இப்பிரிவு பயன்படுத்தப்படுகிறதோ, அத்தகைய நபர் சொந்தமாக கட்டிடத்தைக் கொண்டிருக்கக் கூடாது மற்றும் (2) கட்டிட உடைமை கோரி மனுத்தாக்கல் செய்பவரின் நல்லெண்ணத்தின் பேரிலான கோரல். மனுதாரரின்கோரல் நல்லெண்ண அடிப்படையில் இருந்தால் அதனை அனுமதிக்கவும், அவ்வாறு இல்லை எனில் அவர் கோரலை புறந்தள்ளவும், இச்சட்டத்தின்பிரிவு - 10 (3) (c) - ன்கீழ் கட்டுப்பாட்டாளருக்கு அதிகாரமுண்டு. இதன்அடிப்படையில் பார்க்கும் போது, வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள வீட்டு உரிமையாளர் மகனின் மருத்துவ படிப்பு முடிவதற்கு ஆறு மாதம் மட்டுமே உள்ளது என்பதை எளிதில் மெய்ப்பிப்பதோடு அல்லாமல் அவரின் நல்லெண்ணத்தின் பால் அமைந்த கோரலையும் நிலை நாட்டிட முடியும். எனவே வினாவில்

குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வீட்டு உரிமையாளர் வெற்றி பெறுவார். வாடகைதாரர் ஆறுமாத காலம் வரை காத்திருக்கும்படி கூற முடியாது.

வினாவிற்கேற்ற வழக்கு: பேங்க் ஆஃப் பரோடா எதிர் மஹேந்திர டாடா, 1982 (2) MLJ 85., இவ்வழக்கில் வீட்டு உரிமையாளர் மகனின் மருத்துவ படிப்பு முடிய ஆறுமாதம் மட்டுமே உள்ளதாகவும் எனவே மகனுக்காக மருத்துவ சாலை (clinic) அமைத்திட வாடகைதாரரிடம் இருந்த கட்டிட உடைமைக் கோரி மனுத் தாக்கல் செய்யப்பட்டது. வாடகைதாரர், வீட்டு உரிமையாளர் மகன் மருத்துவ படிப்பை முடிக்கும் வரை காத்திருந்து பின்னர் மனுச் செய்யும்படி வாதிட்டார். வாடகைதாரர் அவ்வாறு வீட்டு உரிமையாளரை நிர்ப்பந்திக்க முடியாது என்பதை நீதிமன்றம் எடுத்துரைத்தது.

---

35. வீட்டு உரிமையாளர் தனது வீட்டினை வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விட்டிருந்தார். வீட்டு உரிமையாளார் இரண்டு வருடங்களுக்கு மேலாக வாடகையை பெற்றுக் கொள்ள மறுப்பதாக வாடகைதாரர் வாதாடுகிறார். ஆனால் வாடகைதாரர் வாடகையை செலுத்த எந்தவித முயற்சியும் எடுக்கவில்லை. அவர் வேண்டுமென்றே தவறு செய்யும் குற்றம் புரிந்தவரா? தீர்வு செய்.

தீர்வு : வீட்டு உரிமையாளர், வாடகைதாரருக்கு எதிராக தாக்கல் செய்யும் மனுவினை, வாடகைதாரர் எதிர்ப்பதற்கு, வாடகை பாக்கியை செலுத்தியிருக்க வேண்டும் என்பது ஓர் முன்நிபந்தனையாகும். 1960 ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டம் பிரிவு - 11, இத்தகைய நிபந்தனையை வாடகைதாரரின்மேல் சுமத்துகிறது. வீட்டு உரிமையாளரின் நலனை பாதுகாப்பது மற்றும் வாடகையை செலுத்த தவறும் வாடகைதாரரை தொடர்ந்து உடைமையில் இருப்பதை தடுப்பது ஆகியவையே பிரிவு - 11-ன் நோக்கமாகும். எனவே வாடகைதாரர் செலுத்த தயாராக இருந்தும், வீட்டு உரிமையாளர் வாடகையை பெற மறுப்பாராயின், வாடகை கட்டுப்பாட்டாளரிடம் அல்லது மேல் முறையீட்டு அதிகாரியிடம் நேர்வுக்கு தக்கபடி வைப்புத் தொகையாக செலுத்த வேண்டும். எனவே வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வாடகைதாரர் மேற்குறிப்பிட்டவாறு மாற்று முறையில் செலுத்த தவறியதால் வேண்டுமென்றே வாடகையை செலுத்த தவறுதல் குற்றம் புரிந்தவராகிறார்.

வினாவிற்கேற்ற வழக்கு:

பத்ருன்னிசா பேகம் எதிர் பழனி அம்பலம், 90 LW 287 நில உரிமையாளரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வெளியேற்றுகை மனுவை எதிர்ப்பதற்கும் அல்லது பிரிவு - 23ன்கீழ் மேல் முறையீடு செய்வதற்கும், வாடகைதாரர் நாளது தேதி வரையிலான வாடகை பாக்கியை கட்டுப்பாட்டளிரிடம் அல்லது மேன்முறையீட்டு அதிகாரியிடம் இட்டு வைப்பு செய்வதால் மட்டுமே தகுதி பெறுகிறார்.

---

36. வீட்டு உரிமையாளர் தனது வீட்டினை வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விட்டுள்ளார். வாடகைதாரர் வீட்டு உரிமையாளருக்கு வாடகையினை சரிவர தருவதில்லை. அதனால் வீட்டு உரிமையாளர் இரண்டு வருடத்திற்கு மேலாக வாடகை வாங்க மறுக்கிறார். வாடகைதாரரும் வாடகையினை நீதிமன்றத்தில் கட்ட எந்தவொரு நடவடிக்கையும் எடுக்க வில்லை. வீட்டு உரிமையாளருக்கு உள்ள பரிகாரத்தை வெளிக்கொணர்க. வாடகைதார் வாடகை செலுத்துவதில் தவறு செய்து உள்ளாரா?.

தீர்வு : (1) வாடகைத்தாரர் வாடகை செலுத்திவதில் தவறு செய்துள்ளாரா? (முந்தைய தீர்வு வினாவினைக் காண்க.)

(2) வீட்டு உரிமையாளருக்கு உள்ள பரிகாரம்.

மேற்குறிப்பிட்டவாறு வாடகையை செலுத்த, வாடகைதாரர் தவறும் பொழுது, இச்சட்டத்தின்பிரிவு – 11– ன்கீழ் கட்டுப்பாட்டாளர் அல்லது மேல் முறையீட்டு அதிகாரி தம்முன் உள்ள நடவடிக்கைகளை நிறுத்திவிட்டு, வீட்டு உரிமையாளரிடம் உடைமையை ஒப்படைக்கும்படியான ஆணையை வாடகைதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும். எனவே இவற்றினின்று வாடகைதாரர் கொண்டுள்ள உடைமையினை வீட்டு உரிமையாளர் பெறும் பரிகாரம் பெறலாம்.

வினாவுக்கேற்ற வழக்கு : C. சுவாமிநாத முதலியார் சன்ஸ் எதிர் S.M. சிங்காரம் அண்ட் சின்னையா, (1982) 1 MLJ 418.

வாடகை பாக்கி செலுத்தப்படாமல் அல்லது இட்டு வைப்பு செய்யப்படாமல் இருப்பின் அது வெளியேற்றுகைக்கு வழிவகுக்கும் என்பதை அறியச் செய்வதே பிரிவு–11(4) ன்நோக்கமாகும். எனவே வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர், பிரிவு – 11(4) ன்கீழான ஆணையை வாடகைதாரர் நிறைவேற்றாத பொழுது, வெளியேற்றுக்கைக்கான பிற தன்மைகள் விசாரிக்கப்படுவது நிலுவையில் உள்ளதாக பொருள் கொள்ளுதல் கூடாது.

---

37. கட்டிட உரிமையாளரொருவர் கட்டிடத்தில் பழுது பார்ப்பதற்காக வாடகைதாரரிடமிருந்து பெறுகிறார். ஆறுமாத காலம் முடிவடைந்த பிறகும் கட்டிடத்தை வாடகைதாரரிடம் ஒப்படைக்கவில்லை. எப்போது வாடகைதாரர் பரிகாரம் தேடலாம்?

தீர்வு : தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின் பிரிவு – 15, கட்டிடம் பழுது பார்க்கப்பட்ட பிறகு வாடகைதாரர் மீண்டும் குடியேறும் பொருண்மைகள் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, கட்டிடத்தைப் பழுது பார்ப்பதற்காக கட்டிடத்தை திரும்ப பெற்றுள்ள அதன் உரிமையாளர், பழுது பார்க்கும் வேலை முடிவதற்கு இரண்டு மாதங்கள் உள்ளபோது, அவ்வேலை எப்போது முடிவடையக்கூடும் என்கிற தகவலை வாடகைதாரருக்கு தெரிவிக்க வேண்டும். கட்டிட உரிமையாளரின் தகவல் கிடைத்த பதினைந்து நாட்களுக்குள், வாடகைதாரர், தாம் அந்த வீட்டை ஏற்றுக்கொள்ள தயாராக இருப்பதை அவருக்கு

தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு வாடகைதாரர் தகவல் தெரிவித்தால், கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தின் பழுதுபார்க்கும் வேலை முடிவடைந்த முப்பது நாட்களுக்குள் முன்பிருந்த அதே நிபந்தனைகளின்படி வாடகைதாரரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும். கட்டிட உரிமையாளரின் தகவல் கிடைத்த பதினைந்து நாட்களுக்குள் அதனை ஏற்றுக்கொள்வது குறித்த தகவலை அளிக்காத வாடகைதாரருக்கு, மீண்டும் அக்கட்டிடத்தில் குடிபுகும் உரிமை இல்லை – பிரிவு – 15 (1).

ஒரு வாடகைதாரர் கட்டிடத்தை ஒப்படைத்த நாளிலிருந்து, ஒரு மாதத்திற்குள், கட்டிட உரிமையாளர் பழுதுபார்க்கும் வேலையை தொடங்காமல் இருந்தால், அல்லது அத்தகைய கட்டிடத்தின் பழுதுபார்க்கும் வேலையை, கட்டிடத்தை ஒப்படைத்த தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் அல்லது கட்டுப்பாட்டலுவலரால் நீட்டிக்கப்பட்ட அத்தகைய காலத்திற்குள் முடிக்காமல் இருந்தால் அல்லது பழுதுபார்க்கும்வேலையை செய்து முடித்தபின்னரும் அக்கட்டிடத்தை வாடதைாரரிடம் ஒப்படைக்கத் தவறினால், அவ்வாறு தவறிய நாளிலிருந்து ஒரு மாத காலத்திற்குள் வாடகைதாரர் விண்ணப்பம் செய்தால், அக்கட்டிடத்தின் உடைமையை முன்பு கொண்டிருந்த வரையீடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின் அடிப்படையில் வாடகைதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும் என கட்டுப்பாட்டலுவலர், கட்டிட உரிமையாளருக்கு ஆணையிட வேண்டும் – பிரிவு – 15(2).

வினாவில், கட்டிட உரிமையாளர், கட்டிடத்தைப் பழுது பார்ப்பதற்காக வாடகைதாரரிடம் இருந்து பெற்ற ஆறுமாத காலம் முடிவடைந்து விட்டதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதில், பழுதுபார்க்கும் வேலை முடிவடையாத காரணத்தின் அடிப்படையில், கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம், கட்டிட உரிமையாளர் கால நீட்டிப்பிற்கான அனுமதி ஏதேனும் பெற்றிருந்தாரா என்பது குறித்த விவரம் ஏதும் குறிப்பிடப்படவில்லை. எவ்வாறு இருப்பினும், கட்டிடத்தின் பழுதுபார்க்கும் வேலை முடிவடைந்த நாளில் இருந்து, 30 நாட்களுக்குள், வாடகைதாரர், கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு விண்ணப்பித்து கட்டிடத்தின் உடைமையை மீண்டும் பெறலாம். இருப்பினும், மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு - 15 (1)ன்படி, கட்டிட உரிமையாளர், பழுதுபார்க்கும் வேலை முடிவடைவதற்கு இரண்டு மாதங்களுக்கு முன்பு, அது தொடர்பாக தகவல் அளித்திருப்பின், அத்தகவல் பெற்ற தேதியிலிருந்து 15 நாட்களுக்குள் அதனை தாம் ஏற்றுக் கொள்ள தயாராக இருப்பதை வாடகைதாரர், கட்டிட உரிமையாளருக்கு தெரியப்படுத்தி இருக்க வேண்டும்.

---

38. 'A' என்னும் வீட்டுரிமையாளர், தனது வாடகைதாரர் 'B' என்பவருக்குச் செல்லும் தண்ணீர் விநியோகத்தில் அடிக்கடி இடையூறு செய்கிறார். 'B'–க்கான தீர்வழி யாது?

தீர்வு : தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு–17, வாடகைதாரர் அனுபவிக்கும் அல்லது அனுபவித்து வந்த

வசதிகளில் கட்டிட உரிமையாளர் நியாயமான அல்லது தக்க காரணமின்றி குறுக்கிடக்கூடாது என்பதைக் குறிப்பிடுகிறது. வினாவில் வீட்டு உரிமையாளர் 'A', நியாயமான அல்லது தக்க காரணமின்றி, வாடகைதாரர் 'B'-க்கு செல்லும் தண்ணீர் விநியோகத்தில் அடிக்கடி இடையூறு செய்துள்ளது தெரியவருகிறது. இது தொடர்பாக, வாடகைதாரர் 'B'-க்கு இச்சட்டம் வழங்கியுள்ள தீர்வழி பின்வருமாறு:

கட்டிட உரிமையாளரின் அத்தகைய இடையூறு விளைவிக்கும் செயல்கள் குறித்து கட்டுப்பாட்டு அலுவலருக்கு விண்ணப்பிக்கலாம்; வாடகைதாரர் தாம் அனுபவித்து வரும் வசதிகள் கட்டிட உரிமையாளரால் நிறுத்தி வைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் திருப்தியுறும்படி செய்து, அது தொடர்பான விசாரணை நிலுவையில் இருக்கும்போதே கட்டிட உரிமையாளருக்கு முன் அறிவிப்பு அளிக்காமலேயே இடைக்கால ஆணையைப் பெறலாம். இடைக்கால ஆணை அளிக்கப்பட்டிருந்த தேதியிலிருந்து ஏழு நாட்களுக்குள் கட்டிட உரிமையாளர் அத்தகைய வசதிகளை மீண்டும் செய்து தராவிடில், தன் சொந்த செலவிலேயே அதனை செய்து கொள்ளவும், அதற்கான செலவுத் தொகையை தவணை முறையில் வாடகையில் சரி செய்து கொள்ளவும் கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் அனுமதியைப் பெறலாம். கட்டுப்பாட்டு அலுவலரின் சுயவிருப்பிற்கு உட்பட்டு, இழப்பீடாக ஐம்பது ரூபாய்க்கு மேற்படாமல் பெறவும் தகுதி கொண்டுள்ளார்.

---

39. வீட்டு உரிமையாளர், வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதாக பெற்ற உத்தரவினை நிறைவேற்ற மனுதாக்கல் செய்தார். அதனை செயலாக்கக் கட்டுப்பாட்டாளர் அந்த ஆணையினை உண்மையாகவே மாற்றிவிட்டு மற்றும் ஆணை பெற்ற நாளிலிருந்து ஆறுமாத அவகாசம் அளித்தார். அது செல்லுபடி ஆகுமா?

தீர்வு : 1960ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின்பிரிவுகள் 10, 14, 15, 16 மற்றும் 17-ன்கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஒவ்வோர் ஆணையும், மற்றும் பிரிவு-23-இன்கீழான மேல்முறையீட்டு ஆணை, பிரிவு-25ன்கீழான சீராய்வின் பேரிலான ஆணை ஆகிய ஒவ்வொன்றும், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகளைப் போன்று, வாடகைக் கட்டுப்பாடு அலுவலரால் நிறைவேற்றுகை செய்யப்படுதல் வேண்டும்; மேலும் அத்தகைய நோக்கத்திற்காக, உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரங்கள் அனைத்தையும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு அலுவலர் கொண்டிருப்பார் என்று இச்சட்டத்தின்பிரிவு-18, குறிப்பிடுகிறது.

நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றம், நிறைவேற்றுகை ஆணையில் எவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதோ அதன்படி நிறைவேற்றுதல் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். நிறைவேற்றுகை நீதிமன்றம், நிறைவேற்றுகை தீர்ப்பாணையில் பொருண்மை தவறு அல்லது சட்டத்தவறு உள்ளது என்று தரப்பினர் எவரேனும் வினா எழுப்புவதை அனுமதிக்கக்கூடாது. ஒரு வேளை அத்தகைய

தீர்ப்பாணையில் பிழை இருப்பினும் கூட அது தரப்பினர்களை கட்டுப்படுத்தும் என **வாசுதேவ் ராஜ்பாய் எதிர் அப்துல் ரஹீம் 1970 RCJ 718** என்ற வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது குறிப்பிடத்தக்கது.

ஆகவே செயலாக்கக் கட்டுப்பாட்டாளர் உத்தரவினை மாற்றியதும் ஆறு மாத கால அவகாசம் அளித்ததும் செல்லுபடி ஆகாது.

இவ்வினாவின்பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு : அழகப்ப செட்டியார் எதிர் பெருமாள் சாமி : 1974 TLNJ 483. இவ்வழக்கில் வீட்டு உரிமையாளர், வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான உத்தரவினைப் பெற்றார். அந்த உத்தரவினை நிறைவேற்ற மனுத்தாக்கல் செய்தார். செயலாக்க கட்டுப்பாட்டாளர் (Executing controller) அந்த உத்தரவினை மாற்றியதுடன்ஆணை பெற்ற நாளிலிருந்து ஆறுமாத கால அவகாசமும் அளித்தார். வீட்டு உரிமையாளர் எதிர்ப்பு தெரிவித்து நீதிமன்றத்தை நாடினார். செயலாக்கக் கட்டுப்பாட்டாளரின்நடவடிக்கை முழுதும் தவறு (wholly wrong) என்றும், அத்தகைய கால அவகாசம் வழங்கிட அவருக்கு ஆள்வரை இல்லை என்றும், ஆணையினை நிறைவேற்றுகை செய்ய வேண்டிய செயலாக்கக் கட்டுப்பாட்டாளர், ஆணையை நிறைவேற்றுகை செய்ய வேண்டி தாக்கல் செய்த விண்ணப்பத்தினை நிறுத்தி வைக்க இச்சட்டத்தில் எந்த வகையங்களும் இல்லை என்றும் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

---

40. கட்டிட உரிமையாளர் வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான தீர்ப்பாணையைப் பெற்றார். ஆனால் தீர்ப்பாணையைச் செயல்படுத்துவதற்கு முன்பு இறந்துவிடுகிறார். தீர்ப்பாணையின் செல்லுந்தன்மையைத் தீர்வு செய்க.

தீர்வு : 1960 ஆம் ஆண்டின் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு-18, ஆணைகளை நிறைவேற்றல் பற்றிக் குறிப்பிடுகிறது. இப்பிரிவு, வெளியேற்றுகை தொடர்பாக பிறப்பிக்கப்பட்ட ஒவ்வொரு ஆணையும், அது உரிமையியல் நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையைப்போன்று வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளரால் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும் என்றும், இந்நோக்கத்திற்காக உரிமையியல் நீதிமன்ற அதிகாரங்கள் அனைத்தையும் கட்டுப்பாட்டாளர் கொண்டிருப்பார் என்பதையும் குறிப்பிடுகிறது. எனவே இறந்து போன கட்டிட உரிமையாளரின் சட்டமுறைப் பிரதிநிதிகள், நிறைவேற்றுகை மனுவில் தங்களின் பெயர்களை சேர்த்து வெளியேற்றுகை நடவடிக்கையை தொடரலாம்.

பிரிவு-18-ன்கீழ் ஆணையை நிறைவேற்றும் கட்டுப்பாடு அலுவலர், கட்டுப்பாடு அலுவலராகவே தொடர்ந்து இருந்தாலும், ஆணையை நிறைவேற்றுவது, ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆணையை நிறைவேற்றுவதுபோல் நிறைவேற்ற வேண்டும். கட்டுப்பாடு அலுவலரின் ஆணை ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஆணையைப் போன்றே கருதப்பட வேண்டும்

என்றவுடன், உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டத்தின் கட்டளை-21, கூடுமானவரை பொருந்தும். எனவே வினாவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தீர்ப்பாணை, இறந்துபோன கட்டிட உரிமையாளரின் சட்டமுறை பிரதிநிதிகளால் நிறைவேற்றத் தக்கதேயாகும்.

பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு: திரிலோக் சந்த் எதிர் செல்லப்பன் (1986) 2 MLJ 28., ஓர் செல்லத்தக்க தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டபின், சட்டத்தால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள காலஅளவினால் தடுக்கப்படாதவரை அது நிறைவேற்றத்-தக்கதே. ஓர் தீர்ப்பாணை நிறைவேற்றத்தக்கதாக உள்ள காலத்திற்குள் சட்டமுறைப் பிரதிகளை தரப்பினராக சேர்க்க விண்ணப்பிக்கலாம் என்று இவ்வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டது.

---

41. வீட்டு உரிமையாளர் தனது கட்டிடத்தை வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விட்டிருந்தார். வாடகைதாரர் அந்த இடத்திற்கு உரிமையாளரின் அனுமதியின்றி பழுதுபார்த்தும், பழுதுபார்த்த செலவினை வாடகையிலிருந்து கழித்தும் கொண்டார். 1960-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடம் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாடு) சட்டத்தின்படி வீட்டு உரிமையாளர் பரிகாரம் தேடினார். தீர்வு செய்க.

தீர்வு : தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின் பிரிவு-22, கட்டிட உரிமையாளர், அவசியமான பழுதுபார்ப்பு வேலைகளை நிறைவேற்றத் தவறுதல் தொடர்பான பொருள்களைக் குறிப்பிடுகிறது. இதன்படி, வாடகைதாரர், கட்டிடத்தில் அவசியமான பழுதுபார்க்கும் வேலை இருப்பதை குறிப்பிட்டு ஓர் அறிவிப்பு அளித்திருந்தும், கட்டிட உரிமையாளர் அத்தகைய பழுது பார்த்தலை நியாயமான காலத்திற்குள் செய்யத் தவறினால், வாடகைதாரர், இது தொடர்பாக, கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பிக்க வேண்டும். கட்டுப்பாட்டாளர், வாடகைதாரர் அத்தகைய அவசியமான பழுதுபார்த்தலை அவரின் சொந்த செலவில் செய்து கொள்வதற்கும் மற்றும் அத்தொகையை வாடகையில் பிடித்தம் செய்து கொள்ளவும் அனுமதிப்பார்.

வினாவில், வாடகைதாரர் கட்டிட உரிமையாளரின் அனுமதியின்றி பழுதுபார்த்தல் மேற்கொண்டு அத்தொகையை வாடகையில் கழித்துக் கொண்டிருப்பது இப்பிரிவிற்கு முரணான செயலாகும். எனவே வீட்டு உரிமையாளர் கட்டுப்பாட்டாளரிடம் விண்ணப்பித்து, வாடகைதாரர் வாடகையில் பிடித்தம் செய்திருப்பது சட்டவிரோதப் பிடித்தம் என்பதன் பேரில் பிடித்த செய்த தொகையை மீளப்பெறலாம். **பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு; துரை பாண்டிய கோனார் எதிர் சுந்தர பத்தர்., 1970 (1) MLJ 62.,** வாடகைதாரர் பிரிவு-22-ன்கீழ் கட்டிடத்தில் பழுதுபார்ப்பு வேலைகளை மேற்கொள்ளுமுன் இரண்டு நிபந்தனைகள் நிறைவேற்றப்பட வேண்டும். முதலாவதாக, கட்டிடத்தில் அவசியமாக செய்யப்பட வேண்டிய பழுதுபார்ப்புகள் குறித்து வாடகைதாரர் அறிவிப்பு அளித்த பின்னரும், அத்தகைய வேலையைச் செய்வதற்கு வீட்டு

உரிமையாளர் தவறியிருக்க வேண்டும். இரண்டாவதாக, வீட்டு உரிமையாளரின் தவறுகைக்குப் பின்னர், வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர், அத்தகைய பழுதுபார்த்தலை வாடகைதாரர் செய்வதற்கு அனுமதி அளித்திருக்க வேண்டும்.

1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம்

42. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின்கீழ், அரசு நிலம் கையகப்படுத்துவதற்காக, பிரிவு 4(1)-ன் கீழான அறிவிக்கையை 1-2-2009 அன்று அரசிதழிலும், 1-4-2009 அன்று இரண்டு செய்தித்தாள்களிலும் 1-5-2009 அன்று அவ்வட்டாரத்தின் முக்கிய இடங்களிலும் வெளியிட்டது. இவ்வறிவிக்கை செல்லுபடியாகத் தக்கதா விளக்கம் கூறவும்.

அறிவிக்கையின் முக்கியத்துவம்: பிரிவு 4(1) இன்கீழான அறிவிக்கை மிகுந்த முக்கியத்துவம் வாய்ந்தது.மேலும் இது கட்டாயம் அனுசரிக்க வேண்டிய (mandatory provision) ஒன்று என்று பல்வேறு வழக்குகளில் நீதிமன்றங்கள் குறிப்பிட்டுள்ளன.

அறிவிக்கை வெளியிடும் முறை : அறிவிக்கை வெளியிடப்படும் முறை மற்றும் கால அவகாசம் குறித்து பிரிவு 4(1)-ல் 1997 ஆம் ஆண்டு சேர்க்கப்பட்ட விளக்கத்தில் கூறப்பட்டுள்ளவற்றைக் காண்போம்.

அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியிடுதல், இரண்டு நாளிதழ்களில் அறிவிக்கை வெளியிடுதல் மற்றும் பொது அறிவிப்பு ஆகியவை :

(அ) ஒன்றுக்கொன்று முன் நிகழலாம் மற்றும்

(ஆ) அவை அறுபது நாட்களுக்குள் முடிவு பெற வேண்டும்.

தீர்வு : மேற்குறிப்பிட்ட பிரிவு 4(1)-ன் கீழான விளக்கத்தை கவனமாக வாசிக்கையில் அறிவிக்கை கண்டிப்பாக மூன்று வகைகளில் வெளியிடப் படவேண்டும் என்று குறிப்பிட்டுள்ளதே தவிர, முதலில் இன்ன முறையில் வெளியிடப்படவேண்டும், இறுதியில் இன்ன முறையில் வெளியிடப்படவேண்டும் என்று குறிப்பிடவில்லை. எனவேதான் அவை ஒன்றுக்கொன்று முன்நிகழலாம் என்று விளக்கத்தில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆக, வினாவில் அறிவிக்கை வெளியிடும் முறை குறித்து தவறேதும் இல்லை. ஆனால் அவை அறுபது நாட்களுக்குள் முடிவு பெற வேண்டும் என்பதை பிரிவு 4(1)-ன் கீழான விளக்கம் கட்டாயப்படுத்துகிறது.கொடுக்கப்பட்டுள்ள வினாவில் அறுபது நாட்கள் என்கிற காலக்கெடு மீறப்பட்டுள்ளது. அதாவது அரசிதழில் அறிவிக்கை வெளியிட்ட தேதிக்கும் (1-2-2009), வட்டாரத்தின் முக்கிய இடங்களில் அறிவிக்கையை வெளியிட்ட தேதிக்கும் (1-5-2009) இடையே எண்பது நாட்களுக்கு மேல் கால இடைவெளி உள்ளது. எனவே இவ்வறிவிக்கை செல்லுபடியாகாது.

---

43. பிரிவு-4(1)-ன்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்தும் செயல்முறை கொடுக்கப்பட்ட அறிவிக்கையில் நில உரிமையாளரின் பெயர் விவரம் தவறுதலாக கூறப்பட்டுள்ளது. கையகப்படுத்தும் செயல்பாடு செல்லுபடியாகுமா? விளக்குக.

தீர்வு : கையகப்படுத்தும் செயல்பாடு செல்லுபடியாகாது. (இதன்பின் 271-272 பக்கங்களில் அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்பட வேண்டிய தகவல்கள் என்ற குறுந்தலைப்பு மற்றும் எஸ்.முத்துராஜன் வழக்கில் காண்க).

---

44. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலக் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தில் பிரிவு 4-இன் கீழ் அறிவிக்கையில் நிலத்தை வீடு கட்டும் கூட்டுறவு சங்கத்திற்காக கையகப்படுத்துகிறது எனக் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால் சங்கத்திற்கான பெயர் கூறப்படவில்லை. மனுதாரர் அறிவிக்கைச் செல்லும் தன்மையினை ஆட்சேபித்தார். தீர்வு செய்க.

இவ்வினாவிற்கு, முதலில் ஒரு வழக்கினை பார்த்துவிட்டு பின் விடையளிப்பது பொருத்தமாக இருக்கும். எனவே கொடுக்கப்பட்டுள்ள வினா தொடர்புடைய ஒரு வழக்கினைக் காண்போம்.

தமிழ்நாடு மாநிலம் எதிர் முகம்மது யூசுப் (1991) 4 SCC 224., இவ்வழக்கில் வீட்டுவசதிவாரியம் வீடுகள் கட்டும் பொது நோக்கத்திற்காக நிலம் கையகப்படுத்துவதாக, பிரிவு 4(1)-ன் கீழான அறிவிக்கையில் குறிப்பிட்டிருந்தது. வீட்டு வசதி வாரியம் வரைவுதிட்டம் தயாரிக்கும் முன்பே அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்டது. வீட்டு வசதி வாரியம் வரைவுத்திட்டத்தை தயாரித்த பின்னரே அறிவிக்கை வெளியிட்டிருக்க வேண்டும் என நில உரிமையாளர்கள் வாதிட்டனர். கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கை முடிந்து நிலம் கையகப்படுத்திய பின்புதான் வரைவு திட்டம் தயாரிக்கப்படும் என்று அரசு தரப்பில் கூறப்பட்டது. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியச் சட்டத்தினைப் பரிசீலித்த உயர்நீதிமன்றம், வீட்டு வசதி வாரியத்தால் நிறைவேற்றுவதற்கென தயாரிக்கப்பட்ட திட்டம் நிலம் கையகப்படுத்தும் முன்னரே அதற்கான வரைவுத்திட்டத்தை தயாரித்திருக்க வேண்டும் என்றும், எனவே வரைவுத்திட்டம் தயாரிப்பதற்கு முன்பே வெளியிட்ட அறிவிக்கை மேம்போக்காக (Vague) உள்ளது என்றும் குறிப்பிட்டது. மேலும் அறிவிக்கை,திட்டம் குறித்த போதிய தகவல்களுடன் வெளியிடாவிட்டால். நில உரிமையாளர்கள் மறுப்பு தெரிவிப்பது இயலாது என்று குறிப்பிட்டு, வீட்டு வசதி வாரியச் சட்டம் பிரிவு-70-ன் கீழ் வீடுகள் கட்டுவதற்கு என அறிவிக்கை வெளியிடுமுன் வரைவுத்திட்டம் தயாரிக்கப்படுதல் வேண்டும் எனக் குறிப்பிட்டு, பிரிவு 4(1) இன் கீழான அறிவிக்கை செல்லாது என தீர்ப்புரைத்தது, உச்சநீதி மன்றமும், உயர்நீதிமன்றத்தின் ஆணையை உறுதி செய்தது.

இதன்பின்னர், தமிழக அரசு, 1992 ஆம் ஆண்டு வீட்டு வசதிவாரிய சட்டத்தின் பிரிவு-70ஐ திருத்தம் செய்தது. அத்திருத்தம் பின்வருமாறு செய்யப்பட்டது.

இச்சட்டத்தில் (1961 -ஆம் ஆண்டின்தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியச் சட்டம்) எவ்வாறு கூறப்பட்டிருப்பினும், வீடுகள் கட்டும் திட்டம் அல்லது மேம்பாட்டுத்திட்டம் குறித்த வரைவு தயாரிக்கு முன்னரே எந்த ஒரு நிலத்தையும் அல்லது அதன் மீதான நலனையும், 1894-ஆம் ஆண்டு நில எடுப்புச் சட்ட நடைமுறையின் கீழ் பெறலாம்.

(1961- ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல்-22-ஆம் தேதியிலிருந்து முன்மேவுத் திறனுடையதாக இத்திருத்தம் செய்யப்பட்டது குறிப்பிடத்தக்கது)

மேற்குறிப்பிட்டுள்ள வழக்கு மற்றும் அதனைத் தொடர்ந்து மேற்க் கொள்ளப்பட்ட சட்டதிருத்தத்தை சற்று ஊன்றிப் படிப்பதால் பல விபரங்கள் நமக்கு தெரிய வரும். வீட்டு வசதி வாரியச்சட்டம் 1961-ஆம் ஆண்டு இயற்றப்பட்டது. இச்சட்டத்தின் பிரிவு - 2(9) -இல் வீட்டு வசதி மற்றும் மேம்பாட்டுத்திட்டங்கள் என்பதற்கான வரையறையில், இச்சட்டத்தின் கீழான மற்றும் பிரிவு-40 -ன் கீழான அனைத்து திட்டங்களையும் உள்ளடக்கும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே சட்டதிருத்தம் செய்யப்படாமல் இருந்தாலும் கூட உயர்நீதி மன்றத்தின் ஆணை நியாயப்படுத்தக் கூடியதாக இல்லை என்று மூத்த வழக்கறிஞர் ஸ்ரீ சால்வே குறிப்பிட்டுள்ளார்.

ஆகவே தற்போது பிரிவு 4(1) இன் கீழான அறிவிக்கையில் வீடு கட்டும் கூட்டுறவுச் சங்கத்தின் பெயர் குறிப்பிடாமல் இருந்தாலும், அது தொடர்பான வரைவுதிட்டம் தயாரிக்கப்படாமல் இருந்தாலும் கூட செல்லும்.

---

45. அரசானது நிலத்தை கையகப்படுத்தத் திட்டமிட்டது. ஆனால் பிரிவு-4(1)-ன்கீழ் சாற்று அறிவிப்பில் குறித்த நோக்கு என்னவென்று கூறப்படவில்லை. இந்த செயல்பாடு செல்லுபடியாகுமா? விளக்கவும்.

தீர்வு : நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம், 1894-ன் பிரிவு-4-ன் கீழான சாற்று அறிவிப்பு, நிலம் கையகப்படுத்தல் நடவடிக்கையின் தொடக்கநிலையாகும். பிரிவு-4(1)-ன்கீழ் நோக்கம் என்ன என்பதை அறிந்த பின்னரே, கையகப்படுத்தும் நிலத்தின்மீது அக்கறை கொண்ட நபர்கள் இச்சட்டத்தின் பிரிவு-5-A-ன்கீழ் மறுப்பு தெரிவிக்க முடியும். பொதுப்பயன்இன்றி நிலம் கையகப்படுத்துவதற்காக சாற்று அறிவிப்பு வெளியிடப்படின் அது செல்லாததாகிவிடும். இதன்படி வினாவில் குறிப்பிட்டுள்ள சாற்று அறிவிப்பில் குறித்த நோக்கு என்னவென்று குறிப்பிடப்படாததால், கையகப்படுத்தும் முழு நடவடிக்கையும் செல்லாததாகும்.

பொருண்மைக்கேற்ற வழக்கு: முன்ஷிசிங் எதிர் இந்திய அரசு., (1973) 1 SCWR 195., (பக்கம் எண் 274 - ல் காண்க).

---

46. மிகவும் எதிர்பாராத சூழ்நிலையால் இரயில்வே நிர்வாகம் தன்னுடைய போக்குவரத்தை அவசரமாக சீர் செய்ய வேண்டியுள்ளது. அதற்கு நிலத்தை கையகப்படுத்த விரும்புகிறது. இதற்காக எந்தெந்த நடைமுறைகளையெல்லாம் பின்பற்றாமல் எப்பிரிவின்கீழ் எவ்வாறு

இரயில்வே நிர்வாகம் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ்நிலத்தைக் கையகப்படுத்தலாம்?

அவசர சூழ்நிலை : அவசர சூழ்நிலைகளின் போது நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம், பிரிவு-17 -ன்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்தலாம். அவசர சூழ்நிலை என்பது குறித்து இச்சட்டத்தின் பிரிவு-17(2) ன்(a) மற்றும்(b) வாசககங்கள் குறிப்பிடுகின்றன. இதன்படி பிரிவு-17(2)(b) இல் கூறியுள்ளவாறு அவசிய அல்லது அவசர நேர்வுகளில் போக்குவரத்தைப் பராமரிப்பதற்காக, இரயில்வே நில்வாகத்திற்காக உடனடியாக நிலத்தை உடைமையில் எடுப்பதும் அடங்கும்.

அவசர சூழலின் போதான நடைமுறை: இரயில்வே நிர்வாகம் தன்னுடைய போக்குவரத்தை அவசரமாக சீர்செய்ய வேண்டிய சூழ்நிலை பிரிவு 17(2)(a)-க்கு பொருந்துவதால், பிரிவு 5-A (மறுப்புரைகள் கேட்டல்) பொருந்தாது என அரசு உத்தரவிடும். இவ்வாறு உத்தரவிட்டால், பிரிவு 4(1) இன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட பிறகு எந்த நேரத்திலும் பிரிவு-6-ன்கீழான விளம்புகையை வெளியிடலாம் [பிரிவு17(4)] மேலும் பிரிவு 9(1) -ன்கீழ் ஆட்சியர், நிலத்தை அரசு உடைமையில் எடுத்துக்கொள்ள எண்ணுகிறது என்றும் அந்நிலத்திலுள்ள அனைத்து உரிமைகளும் தம்மிடம் அளிக்கப்பட வேண்டும் என்கிற ஒரு பொது அறிவிப்பை வெளியிடுவார். அத்தகைய அறிவிப்பு வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து பதினைந்து நாட்கள் முடிந்தவுடன்அத்தகைய நிலத்தை உடைமையில் எடுக்கலாம். இதன்மூலம் பிரிவு-11-ன்கீழான தீர்வளிப்பு அளிக்கப்படு முன்னரே நிலத்தின் உடைமையினை எடுத்துக்கொள்ளலாம்.

அவசரத் தேவையின் போது பின்பற்றத் தேவையில்லாத அல்லது தவிர்க்கும் நடைமுறைகள் : பிரிவு-17 இன்கீழ் நிலம் கையகப்படுத்தும்போது, நிலத்தின்மீது உரிமைகொண்டோர் தெரிவிக்கும் ஆட்சேபணைகளை புறக்கணிக்க முடியும். பொதுவாக நிலம் கையகப்படுத்தும்போது பிரிவு-5A இன் கீழான விசாராணைகளினாலும், பிரிவு 9(2) இன்அடிப்படையிலான விசாரணைகளினாலும், பிரிவு-11 இன் கீழான தீர்வளிப்பு அளிக்கபடுவதாலும் காலதாமதம் ஏற்படுகிறது. இத்தகைய தாமதங்களை தவிர்த்திட பிரிவு-17 வகை செய்கிறது.

---

47. 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலக்கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின்கீழ் ஆட்சியர் தீர்வம் ஒன்றை 1.8.2011 அன்று வெளியிட்டார். நில உரிமையாளர் இழப்பீட்டுத் தொகை குறைவாக உள்ளதாகக் கூறி 1.11.2011 அன்று நீதிமன்றத்திற்குச் சாட்டுகை செய்யும்படி வேண்டினார். இஃது ஏற்க கூடியதா? காரணங்களை கூறுக.

தீர்வு : (பக்கம் 287-ல் நீதிமன்றத்தின் முடிவிற்கு அனுப்பக் கோருவதற்கான காலவரையறை என்ற குறுந்தலைப்பின்கீழ் காண்க).

---

48. 'X' என்பவருடைய நிலத்தைப் பொது நோக்கத்திற்கு அரசு கையகப்படுத்தியது. முன்பிருந்ததைவிட நிலத்தின் மதிப்பு மிகவும் அதிகரித்திருப்பதாக 'X' நீதிமன்றத்தில் வாதிட்டார். அதிகரிக்கப்பட்ட இழப்பீடு பெற அவரால் இயலுமா?

y¡ì¡ : 'X' அதிகரிக்கப்பட்ட இழப்பீடு பெற முடியாது.

விளக்கம் : 1894-ஆம் ஆண்டின் நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு-24, நீதிமன்றம் இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும்போது புறக்கணிக்கப்பட வேண்டிய பொருண்மைகள் குறித்து குறிப்பிடுகிறது. இவற்றுள் ஐந்தாவது பொருண்மையாக, நிலம் கையகப்படுத்தப்பட்ட நோக்கத்திற்காக அதனை பயன்படுத்திய பிறகு சந்தை மதிப்பில் ஏற்பட்ட கூடுதல் மதிப்பை அதாவது அதிகரித்துள்ள நிலத்தின் மதிப்பை புறக்கணிக்க வேண்டும் என்பதை வெளிப்படையாகக் குறிப்பிடுகிறது. மேலும், நீதிமன்றம் கையகப்படுத்திய நிலத்திற்காக இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும்போது, பிரிவு-4(1)-ன்கீழ் அறிவிக்கை வெளியிடப்பட்ட போது இருந்த நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும் என்று பிரிவு 23(1)-ல் குறிப்பிட்டிருப்பது இங்கு நினைவிற் கொள்ளத்தக்கதாகும்.